

Stadt Ulmen, OT Vorpochten Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kleine Höllberg"



SO Naturerlebnishof	
GR 2.500 m²	-
-	-
CH 9,00 m	-

SO Naturerlebnishof	
GR 2.500 m²	-
-	-
CH 9,00 m	-

Legende

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- § 11 BauNVO**
Sonstige Sondergebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 9. Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Sonstige Darstellungen**

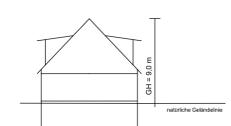
Textfestsetzungen

- Teilbereich SO 2:**
Gebäudehöhe max. 6,5 m
- Teilbereich SO 3:**
Gebäudehöhe max. 6,5 m
Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.
Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der höchsten angrenzenden natürlichen Geländelinie gemessen in der Mitte der Gebäudefassade.
- 3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. §§ 23 (1) BAUNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFÄHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)**
Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im festgesetzten Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)**
Private Grünfläche „Parkanlage“
Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der Unterbringung von Spiel-, Kommunikations-, Liege- und Erholungsgrünflächen.
Die temporäre Nutzung als Zeltplatz für Seminare und ähnliche Gemeinschaften ist zulässig.
Eine unbefestigte innere Erschließung in Form von Mahdwegen oder wassergebundenen Decken ist ebenfalls zulässig.
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgarten“**
Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgarten“ ist für die Nutzung als Nutzgarten vorgesehen.
- B. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)**
Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen
Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material wie wasserbundene Decke, Rasenputzplaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien zu befestigen, sofern von ihnen keine beachtlichen Gefährdungen für das Grundwasser oder die Trinkwassergewinnung ausgehen.
Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwenden oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Der Oberboden der Mulden muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,30 m aufweisen. In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist die Rückhaltefläche festzusetzen.
- 2. VERMEIDUNGS- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN**
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Vermeidungs- und Schutz- (VSM) bzw. Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen (KM) durchgeführt:
- 2.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)**
Vor bzw. während der Bauarbeiten sind folgende Maßnahmen sicherzustellen:
- V1 Baubeginn im Herbst/Winter
 - V2 Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
 - V3 Erhalt der randlichen Bäume und Heckstrukturen
 - V4 Nächtlicher Baustopp und eine nächtliche Betriebsruhe
 - V5 Baustelle nachts nicht beleuchten
 - V6 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
 - V7 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
 - V8 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodenässe
 - V9 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung von 500 m²
 - V10 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen
 - V11 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
 - V19 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmal-schutzbehörde
- 2.2 Kompensationsmaßnahme (K)**
Kompensationsmaßnahmen (K)
Maßnahme 1 (K1): Anbringen von 5 Fledermaus- und 5 Vogelnistkästen
Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Naturerlebnishof“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen für den zeitlich begrenzten Aufenthalt von Seminareilnehmern.
Bauliche Zubehöranlagen wie etwa Sanitärerichtungen, Räume für Schulungen und Seminare, Gebäude bzw. Räume für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen, Räume für die Versorgung von Personen, Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze u.ä., die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sind ebenfalls zulässig.
Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:
- Einrichtungen**
Teilbereich SO 1
- Seminarzentrum mit Schulungsgebäude, Aufenthaltsräumen,
 - Hoffläden,
 - Sanitäranlagen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Seminarzentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Garagen und Nebenanlagen die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen,
 - Park- und Stellplätze,
 - mobile Bauwagen.
- Teilbereich SO 2**
- Gästehütten, mobile Bauwagen, Baumhäuser,
 - Jurten, Zeltplätze.
- Teilbereich SO 3**
- Streichelzoo,
 - Stallgebäude, Nebenanlagen.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)**
Im Bebauungsplangebiet ist die zulässige Grundfläche mit max. GR = 500 m² festgesetzt.
Höhe baulicher Anlagen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Teilbereich SO 1:
Gebäudehöhe max. 9,0 m

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	SO Naturerlebnishof
Grundfläche als Höchstmaß	GR 2.500 m²
-	-
Gebäude Höhe als Höchstmaß	CH 9,00 m
-	-

Systemskizze



Textfestsetzungen

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)**
Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Naturerlebnishof“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen für den zeitlich begrenzten Aufenthalt von Seminareilnehmern.
Bauliche Zubehöranlagen wie etwa Sanitärerichtungen, Räume für Schulungen und Seminare, Gebäude bzw. Räume für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen, Räume für die Versorgung von Personen, Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze u.ä., die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sind ebenfalls zulässig.
Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:
- Einrichtungen**
Teilbereich SO 1
- Seminarzentrum mit Schulungsgebäude, Aufenthaltsräumen,
 - Hoffläden,
 - Sanitäranlagen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Seminarzentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Garagen und Nebenanlagen die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen,
 - Park- und Stellplätze,
 - mobile Bauwagen.
- Teilbereich SO 2**
- Gästehütten, mobile Bauwagen, Baumhäuser,
 - Jurten, Zeltplätze.
- Teilbereich SO 3**
- Streichelzoo,
 - Stallgebäude, Nebenanlagen.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)**
Im Bebauungsplangebiet ist die zulässige Grundfläche mit max. GR = 500 m² festgesetzt.
Höhe baulicher Anlagen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Teilbereich SO 1:
Gebäudehöhe max. 9,0 m

Textfestsetzungen

- D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung und Verwendung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18815 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
 - Für die Einfriedung und Befanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der alte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für die oberirdischen oder leibhaftig unter 0,261/0,675/3000 anzuzeigen. Weiterhin sind die Vorhaben-träger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie un-gemeldete Erd- und Baubarbeiten in Bereichen, in denen archaische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zulässig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DStGH RLP).
 - Anfallendes Niederschlagswasser soll für Brauchwasserzwecke verwendet werden.
 - Die Maßnahme befindet sich in der Zone III des am 23.04.1975 abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Rheinland-Pfalz“. Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DVGW-W 102 (Schutzgebiete für Trinkwasserversorgungsanlagen) sind zu beachten.
Hinweise und technische Ausführungsbestimmungen
Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m vertikal. Mehr- oder Minderdeckungen von +/- 0,10 m, welche durch die Maßnahme unum-gänglich sind, werden vom Kreiswasserwerk toleriert.
Bei Befanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW Techn. Mitteilungen GW 125 vom März 1999 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Befanzungs-maßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen der Werke in der Örtlichkeit mit Mitarbeitern des Kreiswasserwerkes abgestimmt werden.
Bei Leitungs- und Kanalverlegung ist die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Haupt-versorgungsleitungen der Werke erforderlich. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungs- und Kanalverlegung mit dem Kreiswasserwerk abzu-sprechen.
Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zu-ständig sind die Bezirksleiter.
Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggfl. Anlegung eines Löschwasserzettes).
Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine kann nicht zugestimmt werden. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenersorgung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheits-amt. Des weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1989 zu beachten. (Vergleiche hierzu veröffentlichtes Institut für Wasser-, Boden- und Luftgüte des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Praxisdienst (BtA 5/07/82).
Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer Offener Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreis-wasserwerkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die st-fend. Widmung der Leitungsanlagen.
Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2007 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNAuSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2022 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Januar 2020.
Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Stadt Ulmen, OT Vorpochten Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kleine Höllberg"	
Offenlage	
Auftraggeber: Stadt Ulmen, OT Vorpochten	Projektnr.: 01-749
Phase: Offenlage	Stand: April 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

WeSt
Stadtplaner GmbH

Waldstrasse 14
56766 Ulmen

Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Die Stadt Ulmen hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kleine Höllberg" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Offenlegung und Beteiligung der Behörden Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Satzungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am _____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kleine Höllberg" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Ulmen, den _____ Thomas Kerpen, Bürgermeister
Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen d er Stadt Ulmen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet. Ulmen, den _____ Thomas Kerpen, Bürgermeister	Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ulmen, den _____ Thomas Kerpen, Bürgermeister