

Bebauungsplanänderung „Meiserich Wochenendhausgebiet“ Stadt Ulmen



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13a BAUGB
Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat die Änderung des Bebauungsplans „Meiserich Wochenendhausgebiet“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sowie die Unterbrechung der Öffentlichkeitsphase gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Ulmen „Vulkanico“ am 03.12.2018 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Ulmen, den 17.12.2018
(Thomas Körpen, Stadtbürgermeister)

SÄTZUNGSBESCHLÜSSE
Diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus Begründung und Textfestsetzungen, wurde am 21.12.2018 vom Stadtrat Ulmen gem. § 10 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBAuO als Satzung beschlossen.

Ulmen, den 06.01.2019
(Thomas Körpen, Stadtbürgermeister)

AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit fertiggestellt.

Ulmen, den 06.01.2019
(Thomas Körpen, Stadtbürgermeister)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB befreit.

Ulmen, den 06.01.2019
(Thomas Körpen, Stadtbürgermeister)

OFFENLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 (2) in der Fassung vom 02.12.2018 bis zum 02.01.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgesetzt. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.01.2019 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Ulmen, den 02.01.2019
(Thomas Körpen, Stadtbürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1559) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.08.2015 (GVBl. S. 77), Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsbereich geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2256) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, GVBl. S. 283, geändert am 21. Dezember 2016, GVBl. S. 583
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. Seite 273) letzte berücksichtigte Änderung: § 5 geändert, § 5a sowie die Anlagen 1 und 2 aufgehoben durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 616)
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1208), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 85 und 86 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 353)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

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

Legende

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §9 bis 11 BauNVO
§4 BauNVO
§10 BauNVO
§9 Abs.7 BauGB
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO
§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Sonstige Planzeichen
§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§9 Abs.7 BauGB
Geltungsbereich
Bemaßung
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
Leitung oberirdisch
Leitung unterirdisch
Schutzstreifen

Allgemeine Wohngebiete
Sondergebiete Erholung
Ferienhausgebiet
Baugrenze
Verkehrsflächen
Verkehrsfäche
Anpflanzungsfäche
Erhaltung

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB
Anpflanzungsfäche
Erhaltung

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
- Im Teilbereich WA des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Wohngebiete

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Betriebe des Betriebsgewerbetriebs
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Veranstaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tierkenneln.

- In den Teilbereichen SO des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung:

„Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft für die Anmietung durch einen wohnortnahen Personenkreis von Erholungsgästen zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.“

Abwärtig zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen gemäß vorstehender Definition,
- Anlagen für sportliche/erholungsbezogene Betätigung
- Räume für touristische Dienstleistungen
- Räume für Betriebspersonal und den Betriebsleiter sowie Räume für das betriebsförderliche Personal
- Wohnen oder Gebäude nach § 13 BauNVO für die Gesundheit und dem Sport dienende Berufe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienaufbewohner dienen,
- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung).

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 bis 21 BauNVO)
- Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit 2 = festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungszweckebenen – als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder der Firsthöhen von der Oberkante Abschluss Altbaa an der bauseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.

Entsprechend dem Planentwurf müssen Gebäude mit einseitigen Pflanzhöfen:

- Flachdächern und fach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
- Tonnendächern oder Tellerdächern
- eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,0 m erreichen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBAuO

- Dachgestaltung (§ 88 (1) LBAuO)
Dachform/-neigung
Im Plangebiet sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 15° bis 48° zulässig.
Lediglich bei der Anlage von begrüntem Dächern darf die Mindestdachneigung unterschritten werden.
Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

C. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
Randliche Eingrünung (Maßnahme M1)
Im Ordnungsbereich M1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine möglichst stufig aufgetragene dicke Hecke aus heimischen standortgerechten Laubbäumen anzulegen bzw. zu erhalten. Vorhandene erhaltenwertige Laubbäume sind in der neu anzulegenden Hecke zu integrieren. Es sind 100 m² Laubbäume 1. Ordnung und 10 Sträucher zu setzen; bei einer Heckenbreite von 6,00 m ist zusätzlich ein ca. 2,00 m breiter Krausbaum auf der grundstücksbegrenzenden Seite zu entwickeln.
Artenauswahl (detaillierte Pflanzenauswahl siehe Begründung): Bäume I. Größenordnung: Salweide Traubeneiche, Chamaedorea, Felseneiche
Straucher: Hasel, Wollig Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartweilchen, Weildorn.
Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)
- Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBAuO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
Die Grundstückszahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,3 und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 400 m² festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (8) und 23 (5) BauNVO)
Stellplätze, mit Ausnahme der explizit festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie – freizuhalten.
Pro Wohninheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Hochzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Nicht zulässig sind Wohngebäude oder Ferienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zusätzlich Flächen für Stellplätze festgesetzt. Hier sind Stellplätze zu bemaßen.

D. Pflanzenlisten

Planfläche heimischer Gehäuholzen

Bäume I. Größenordnung

Begonien	Acer platanoides	Wahhus	Juglans regia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	Quercus petraea
Hagebuche	Quercus robur	Quercus robur	Quercus robur
Rothbuche	Fagus sylvatica	Waldreife	Tilia cordata
Eiche	Fraxinus excelsior		

Bäume II. Größenordnung:

E. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

- Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +10, 10 m, welche durch die Maßnahme umgangen sind, werden toleriert.
- Bei Befriedungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 538 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,00 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollen Befriedungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Ortsmitte mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
- Das Kreiswasserwerk bearbeitet bei Leitungs- und Kanalverlegung die Erhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hausanschlussleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Ortsmitte abzustimmen.
- Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.

- Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 134 l/s für Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (vgl. Anlegung eines Löschwasserbehälters).
- Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachabwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
- Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1986 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der BgA-Praxisdienst (Bt-A 507/92).
- Soweit die Versorgungsanlagen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungsanlagen.
- Soweit die Versorgungsleitungen in öffentlichen Bereichen liegen, sind die technischen Bestimmungen der DIN 1986 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der BgA-Praxisdienst (Bt-A 507/92).
- Soweit die Versorgungsanlagen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungsanlagen.
- Soweit die Versorgungsleitungen in öffentlichen Bereichen liegen, sind die technischen Bestimmungen der DIN 1986 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der BgA-Praxisdienst (Bt-A 507/92).
- Soweit die Versorgungsanlagen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungsanlagen.
- Soweit die Versorgungsleitungen in öffentlichen Bereichen liegen, sind die technischen Bestimmungen der DIN 1986 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der BgA-Praxisdienst (Bt-A 507/92).
- Soweit die Versorgungsanlagen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungsanlagen.
- Soweit die Versorgungsleitungen in öffentlichen Bereichen liegen, sind die technischen Bestimmungen der DIN 1986 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der BgA-Praxisdienst (Bt-A 507/92).
- Soweit die Versorgungsanlagen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungsanlagen.
- Soweit die Versorgungsleitungen in öffentlichen Bereichen liegen, sind die technischen Bestimmungen der DIN 1986 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der BgA-Praxisdienst (Bt-A 507/92).
- Soweit die Versorgungsanlagen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungsanlagen.
- Soweit die Versorgungsleitungen in öffentlichen Bereichen liegen, sind die technischen Bestimmungen der DIN 1986 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der BgA-Praxisdienst (Bt-A 507/92).

West - Stadtplanner GmbH
Waldbasse 14, 56766 Ulmen
Tel. 02076 959110 - Fax 02076 959111

Stadt Ulmen
Projekt:
Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Meiserich“

Planzeichnung	Maßstab:	Plan-Nr.:
Bebauungsplanänderung	1:500	1
Satzungsnummer		

Bearbeiter:
Dipl. Ing. Rolf Weber

Datum:
Juni 2018

