

# Stadt Ulmen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Jungferweiher"



### Legende

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- §6 BauNVO
- Mi** Mischgebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze**
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- unterirdisch  
oberirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Einfahrtbereich
- Sonstige Planzeichen**  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Sonstige Darstellungen**
- Kennzeichnung Gebäudeabris
- Flurstücksgrenze laut Kataster  
Flurstücknummer laut Kataster
- Bemaßung
- Gebäude laut Kataster

### Textfestsetzungen

- TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH**
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Mi – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**
- Allgemein zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Ausnahmsweise zulässig sind
1. Sonstige Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind
1. Gartenbaubetriebe,
  2. Tankstellen,
  3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse für die Teilbereiche entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**
- Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen (GH) werden wie folgt festgesetzt: Gebäudehöhe (höchster Teil der Dachfläche) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **max. 14,0 m**.  
Der untere Bezugspunkt stellt die angrenzende Erschließung (Bahntrasse) dar.
- 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücke werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf im Geltungsbereich durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 5 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BEREICHE WIE STELLPLATZE UND GARAGEN**
- Gemeinschaftsanlagen, wie Müllplätze, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Stellplätze und Garagen zulässig.
- 6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 6.1 Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen**  
Im o.a. Planungsraum gelten folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen:  
**Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)**
- VSM 1: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**  
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.
- VSM 2: Räumung von Überschussmassen auf eine zugelassene Lagerstätte**  
Die bei der Bebauung anfallenden Überschussmassen sind nach Abschluss ordnungsgemäß zu entsorgen, um weitere Verdichtungen im Planungsraum zu vermeiden.
- Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind 3,00 m breite Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.  
Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.  
Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenanzahl darf zwei auf ganzer Länge durchgehender Pflanzreihen nicht unterschreiten. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“.

### Textfestsetzungen

- 15 Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:  
- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222  
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210  
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)  
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230  
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210  
Bei der Anordnung/Bemessung der Löschwasserentnahmestellen vor vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m (um das jeweilige Objekt) angerechnet werden.  
Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt bzw. überparkt werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.
- 16 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
- 17 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.  
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abfederungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.  
Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genannten Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellenummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdkke.rlp.de.
- 18 Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind ertzuverkabeln.
- 19 Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeuge ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
- 20 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Bauarbeiters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 21 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 22 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationsnetze vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 23 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.  
Die Telekom ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

### Rechtsgrundlagen

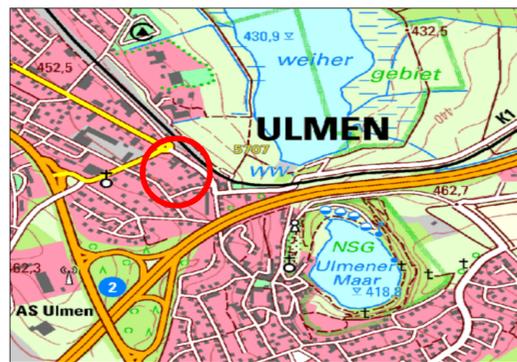
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (BGBl. I, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVBl. S. 425)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2873) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (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. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GMO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

### Plangrundlage

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.

### Übersichtskarte (ohne Maßstab)



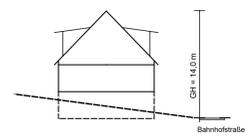
### Projekt

<b>Stadt Ulmen</b> Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Jungferweiher"	
<b>Satzung</b>	
Auftraggeber: Stadt Ulmen	Projektnr.: 01-420
Phase: Satzung	Stand: Oktober 2021
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1.000
Waldstrasse 14 56766 Ulmen Tel.: 02676/951910 Fax.: 02676/951911	

### Verfahrensvermerk

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat in öffentlicher Sitzung vom 11.06.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen am Jungferweiher" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2021 im Mitteilungsblatt ortsbüchlich bekannt gemacht.</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am 19.10.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen am Jungferweiher" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p style="text-align: center;">BESCHLOSSEN</p>	<p><b>Anordnung der Bekanntmachung</b></p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.</p>
<p>Ulmen, den 15.11.2021</p> <p>gez. Kerpen</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p>Ulmen, den 15.11.2021</p> <p>gez. Kerpen</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p>Ulmen, den 15.11.2021</p> <p>gez. Kerpen</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>
<p><b>Offenlegung und Beteiligung der Behörden</b></p> <p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.07.2021 bis einschließlich 12.08.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.07.2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.</p> <p>Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p>	<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Ulmen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung</p>	<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am 20.11.2021 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 die Bebauungsplanänderung</p> <p style="text-align: center;">RECHTSVERBINDLICH</p>
<p>Ulmen, den 15.11.2021</p> <p>gez. Kerpen</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p>Ulmen, den 15.11.2021</p> <p>gez. Kerpen</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p>Ulmen, den 23.11.2021</p> <p>gez. Kerpen</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>

### Systemskizze



### Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	<b>Mi</b>		Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,6	-	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	III	-	
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 14,0 m	-	

### Bestandteile des Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.