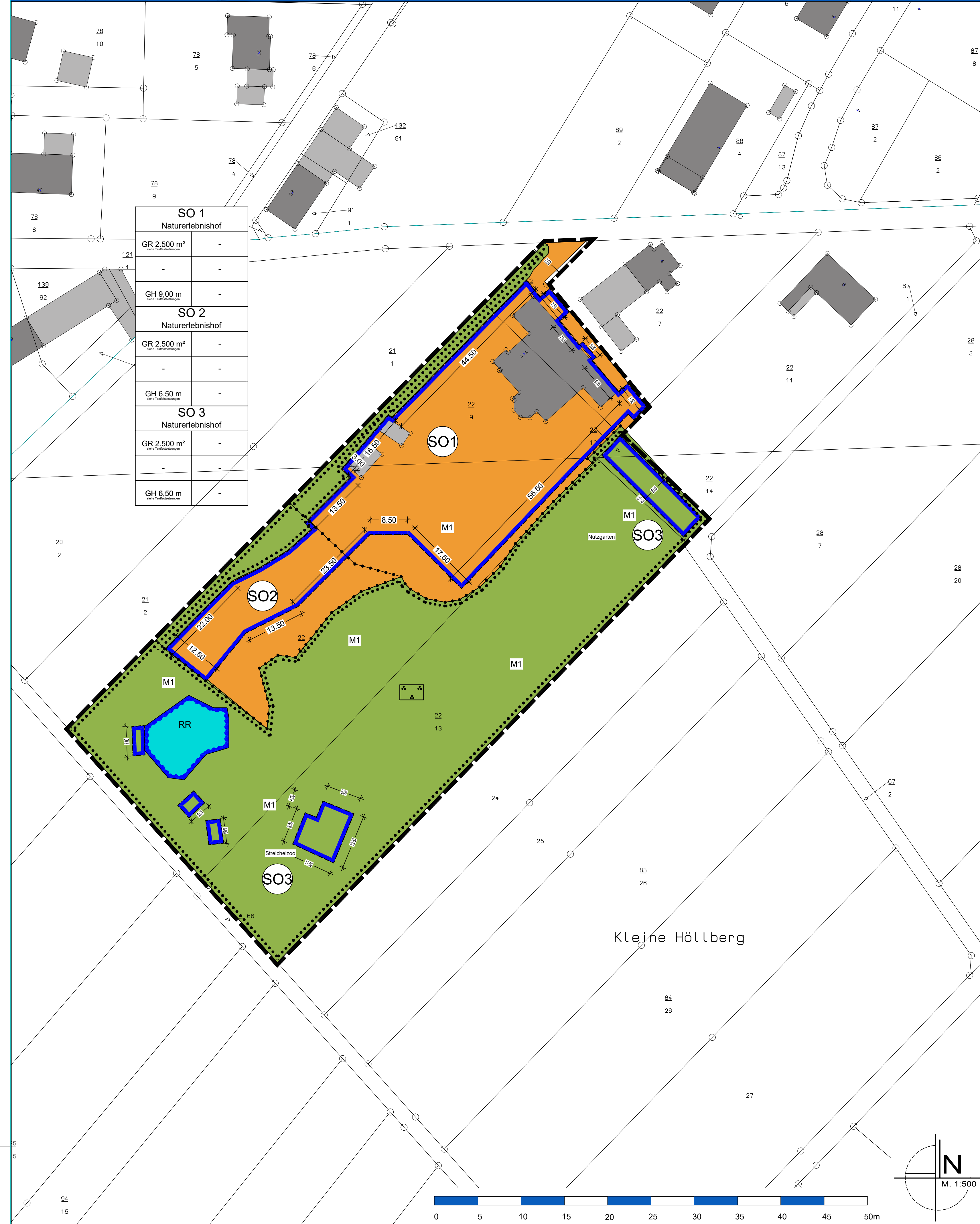
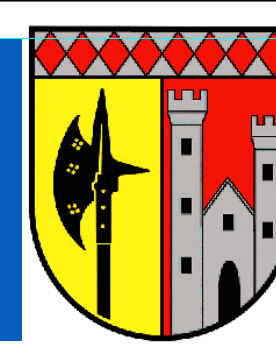


# Stadt Ulmen, OT Vorpochten

## 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kleine Höllberg"



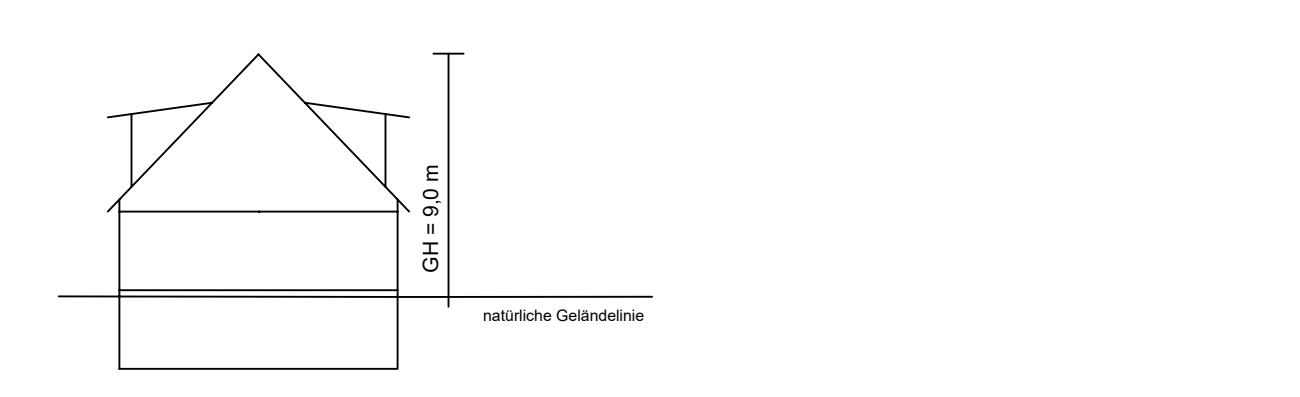
### Legende

- 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 Wasserwirtschaft, 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**

### Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	SO Naturerebnishof
Grundfläche als Höchstmaß	GR 2.500 m <sup>2</sup> -
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 9,00 m -

### Systemskizze



### 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 GRÜNLÄCHEN (§ 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 Seminareinwohner und ähnlichen Gemeinschaften ist zulässig. Eine unbefestigte innere Erschließung in Form von Mährechen 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.
- 1. GRÜNDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. FLÄCHEN ODER MASSENHUND 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 wassergebundene Decke, Rasenflughenplaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitterflaster, 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 verwerten 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 Entlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Der Oberboden der Mulden muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,30 m aufweisen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Heckenstrukturen
  - 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 m<sup>2</sup>.
  - 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 Denkmalchutzbehörde.
- 2.2 Kompensationsmaßnahmen (K)**  
**Maßnahme 1 (K1): Anbringen von 5 Fledermaus- und 5 Vogelmistkästen**  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 5 Fledermaus- und 5 Vogelmistkästen der Firma Schwelger (oder vergleichbar) anzubringen. Bei den Fledermauskästen eignet sich z.B. die Fledermaushöhle 2F (universell). Die Kästen sind einmal im Jahr (im Herbst) zu reinigen und bei Verschleiß zu ersetzen.
- Externe Maßnahme 2 (K2): Entwicklung einer Streuobstwiese (Gemarkung Auderath Flur 17 Flurstück 5 Straußelst 4300 m<sup>2</sup>)**
- Folgende Sträucher und Bäume eignen sich für die beschriebene Maßnahmen. Diese Auswahl dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben:
    - Malus sylvestris - Holz-Äpfel
    - Cornus mas - Kornekirische
    - Corylus avellana - Haselnuss
    - Prunus Avium - Vogelkirische
    - Pyrus pyraeal - Wildbirne
    - Juglans regia - Walnuss
    - Sambucus nigra - Holunder
    - Prunus spinosa - Schlehe
    - Sorbus aria- Mehlebeere
  - Der Anteil einer Art darf 85% nicht übersteigen, der Apfelanteil muss mindestens 5% betragen.
  - Die Bäume müssen nach Anpflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,60 m aufweisen.
  - Der Baumabstand muss 10-15 Meter betragen und die Pflanzen sind gleichmäßig auf der Fläche zu verteilen.
  - Die Bäume sind mit Stammhosen/ Kaninchenschutz gegen Wildverbiss zu schützen
  - Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
  - Die Wiese unterhalb der Bäume ist wie folgt zu pflegen, um eine artreiche Glatthaferwiese zu entwickeln:
    - Mäh: Ein- bis zweischürige Mähd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
    - Kein Mulchen
    - Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
    - Pflege: Striegel mit Wiesensäge oder Wiesensiegel im Frühjahr
    - Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich
- Umsetzungszeitraum der Maßnahmen**  
a) K1+ K2: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Neubauten

### Textfestsetzungen

- D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung und Verladung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
  - Für die Einfriedung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der erteilte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz (Grenzschönhe für Pflanzen) zu beachten.
  - Der Vorhabenbesitzer ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abhierpflicht (§16-21 DStGH RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landschaftsarchaeologie@bldg.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6875 3002 anzugeben. Weiterhin sind Vorhabensträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archaische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DStGH RLP strafbar 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 „Enderbachtal“. Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DVGW-W 102 (Schutzgebiete für Trinkwassersartepuren) 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 ungenügend sind, werden vom Kreiswasserwerk toleriert.  
Bei Befehlungsmaßnahmen 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 Befehlungsmaßnahmen 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 Hauptversorgungsleitungen der Werke erforderlich. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leuchtgefährdung in der Örtlichkeit mit den Werken abzustimmen.  
Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig 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 Löscharbeiten im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine kann nicht zugestimmt werden. Sowie demnach Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Das weilen sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Präsidenten (BtA 50/82).  
Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer Offener Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreiswasserwerkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungsstrassen.  
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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 323) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz RP (DStGH) vom 23.03.1976 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbaudordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 308)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2001 (BGBl. I S. 2588, 2716)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 58)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist

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 Planzeichnungsverordnung.

### 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 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kleine Höllberg"		
<b>Entwurf</b>		
Auftraggeber: Stadt Ulmen, OT Vorpochten	Projektnr.: 01-749	
Phase: Entwurf	Stand: Februar 2026	
Bearbeitet: Dipl.-Ing. Rolf Weber	Maßstab: 1:500	

**WeSt**  
Stadtplaner GmbH  
Waldstrasse 14  
56766 Ulmen  
Tel.: 02676/951910  
Fax.: 02676/9519111

### Verfahrensvermerke

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Die Stadt Ulmen hat am ____ 2026 gemäß § 2 (1) BauGB die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kleine Höllberg" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ____ 2026 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p><b>Offenlegung und Beteiligung der Behörden</b></p> <p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Testfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ____ 2026 bis einschließlich ____ 2026 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____ 2026 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 ____ 2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am ____ 2026 die 1. Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen d' r Stadt Ulmen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.</p> <p>BESCHLOSSEN</p>	<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen d' r Stadt Ulmen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.</p>
<p>Ulmen, den ____ 2026</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p>Ulmen, den ____ 2026</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p>Ulmen, den ____ 2026</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p>Ulmen, den ____ 2026</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>
<p><b>Genehmigungspflicht gem. § 10 Abs. 2 I.V.M. § 8 BauGB</b></p> <p>Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 BauGB binnen 1 Monats. Fiktivgenehmigung gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB wenn nicht innerhalb von einem Monat.</p> <p>Bescheid von KV vom ____ 2026, AZ ____ 2026 das Fiktivgenehmigung eingetreten ist</p>	<p><b>Anordnung der Bekanntmachung</b></p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.</p>	<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am ____ 2026 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</p>	<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen d' r Stadt Ulmen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.</p>
<p>Ulmen, den ____ 2026</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p>Ulmen, den ____ 2026</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p>Ulmen, den ____ 2026</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p>Ulmen, den ____ 2026</p> <p>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>

### Textfestsetzungen

- 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 „Naturerebnishof“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen für den zeitlich begrenzten Aufenthalt von Semarteilnehmern.  
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 und SO2**
- Seminarzentrum mit Schulungsgebäude, Aufenthaltsräumen,
  - Hoffläden,
  - Sanitäranlagen,
  - Gänge für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, 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,
  - Gästehütten, mobile Bauwagen, Baumhäuser,
  - Jurten, Zeltplatz.
- Teilbereich SO 3**
- Streichelzoo,
  - Stallgebäude, Scheune, 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 = 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
**Hohe baulicher Anlagen**  
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
**Teilbereich SO 1:**  
Gebäudehöhe max. 9,0 m

### 3 PFLANZLISTEN

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung	Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	Liste „C“ - Sträucher	Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen
Acer pseudoplatanus	Begonien	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	Juglans regia	Walnußbaum
Tilia cordata	Witeneinde	Prunus avium	Vogelkirische
Liste „E“ - Sträucher		Salix caprea	Schwale
Cornus sanguinea	Blutroter Hirtengelb	Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Hasel	Sorbus torminalis	Eibseebe
Crataegus monogyna	Waldstorn	Liste „F“ - Schling- und Kletterpflanzen	
Euonymus europaeus	Pflaferhölchen	Clematis I. A.	Waldrebe
Lonicera xylosteum	Heckenkirische	Fallopia arvensis	Kletterdistel
Rhamnus cathartica	Knechtling	Hedera helix	Efeu
Rosa canina	Hundrose	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Rosa tomososa	Filzrose	Lonicera I. A.	Heckenkirische (Nettefunde Arten)
Salix caprea	Schwale	Parthenocissus I. A.	Wilder Wein
Salix purpurea	Purpurschwale	Vitis rotundifolia	Wilder Wein
Sambucus nigra	Holunder	Vitis californica	Waldrebe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Wisteria I. A.	Blaugarten (oder Sorten aus den vorgenannten Arten)
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfeläpfel	Goldparmäne	Landshirger Renette	Clappig Leibling
Baumrinne Renette	Größelrinne	Ortante	Confessione
Bittenfelder Sämling	Jakob Fischer	Winterambour	Gellets Butterbirne
Bohnapfel	Jakob Lebel	Zuccalmaglio Renette	Gute Luise
Boskopjo	Kaiser Wilhelm	Binnenrinne	Vereinschachtbirne
Darlinge Kantapfel	Kaiser Wilhelm	Alexander Luise	Wilder Cider

Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwerche / Pläume / Meißel / Walnuß sowie Stillekirche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Eberseebe, Meißel)