

2026

1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Kleine Höllberg' der Stadt Ulmen, OT Vorpochen

Textfestsetzungen

Satzung

September 2026





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 Seminarteilnehmern.

Bauliche Zubehöranlagen wie etwa Sanitäreinrichtungen, 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,
- Hofladen,
- 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.
- Gästehütten, mobile Bauwagen, Baumhäuser,
- Jurten, Zeltplatz.

Teilbereich SO 3

- Streichelzoo,
- Stallgebäude, Scheune, Nebenanlagen, wie Carport, Gewächshaus und Gerätebauwagen.

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 m² festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:



Teilbereich SO 1:

Gebäudehöhe max. 9,0 m

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 (3) 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 ZUFAHRTEN (§ 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 Seminarteilnehmer und ähnlichen Gemeinschaften ist zulässig. Eine unbefestigte innere Erschließung in Form von Mahdbereichen 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 LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 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,



Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen 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 Einlagerung 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 festgesetzt.

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 Bodennässe
- 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 Denkmalschutzbehörde

2.2 Kompensationsmaßnahme (K)

Kompensationsmaßnahmen (K)

Maßnahme 1 (K1): Anbringen von 5 Fledermaus- und 5 Vogelnistkästen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 5 Fledermaus- und 5 Vogelnistkästen der Firma Schwegler (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 Au-derath Flur 17 Flurstück 6 Streuobst auf 4300 m²)

- 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-Apfel
 - *Cornus mas* – Kornelkirsche
 - *Corylus avellana* – Haselnuss
 - *Prunus Avium* – Vogelkirsche
 - *Pyrus pyraister* – Wildbirne
 - *Juglans regia* - Walnuss
 - *Sambucus nigra* - Holunder
 - *Prunus spinosa* - Schlehe
 - *Sorbus aria*- Mehlbeere
- 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 artenreiche Glatthaferwiese zu entwickeln:
 - Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (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: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel 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



3 PFLANZLISTEN

Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klettern- de Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfelsorten:			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnappel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
Birnsorten:			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblätt-	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn



D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-
nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält
die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2 Für die Einfriedung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elf-
te Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für
Pflanzen‘ zu beachten.
- 3 Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21
DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email
über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675
3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetz-
ten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd-
und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden,
nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis
zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).
- 4 Anfallendes Niederschlagswasser soll für Brauchwasserzwecke verwendet werden.
- 5 Die Maßnahme befindet sich in der Zone III des am 23.04.1975 abgegrenzten Was-
serschutzgebietes „Enderbachtalsperre“. Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebie-
te DVGW-W 102 (Schutzgebiete für Trinkwassertalsperren) sind zu beachten.

Hinweise und technische Ausführungsbestimmungen

Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit
einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/- 0,10 m,
welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden vom Kreiswasserwerk tole-
riert.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen
GW 125 vom März 1989 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei
Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaß-
nahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der
Versorgungsanlagen der Werke in der Örtlichkeit mit Mitarbeitern des Kreiswasser-
werkes abgestimmt werden.

Bei Leitungs- und Kanalverlegung ist die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von
1,00 m von Hauptversorgungsleitung der Werke erforderlich. Sofern dieses Maß aus
besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungs-
führung in der Örtlichkeit mit den Werken abzustimmen.

Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwer-
kes 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 zusätzli-
che Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein
(ggfl. Anlage eines Löschwasserteiches).

Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haus-
halt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine kann nicht zugestimmt werden.
Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf
die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren 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-Pressedienst (BI-A 507/92).

Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. 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 Leitungstrassen.

Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.

56766 Ulmen, den 02.09.2026

Stadt Ulmen

gez. Kerpen

(Thomas Kerpen)

Stadtbürgermeister