

Stadt Ulmen

Bebauungsplanänderung "Eifel-Maar-Kaserne, Teilbereich Gewerbepark"



Verfahrensvormerke	
Aufstellungsbeschluss Die Stadt Ulmen hat am ... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Eifel-Maar-Kaserne – Teilbereich Gewerbepark“ in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ... bis einschließlich ... zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich ... gegeben.
Offenlegung und Beteiligung der Behörden Die öffentliche Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf der Website der Stadt Ulmen sowie in der Bekanntmachung im Internet am ... bis einschließlich ... zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich ... gegeben.	Satzungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am ... den Bebauungsplan „Eifel-Maar-Kaserne – Teilbereich Gewerbepark“ in der Fassung der 1. Änderung gem. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Satzungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am ... den Bebauungsplan „Eifel-Maar-Kaserne – Teilbereich Gewerbepark“ in der Fassung der 1. Änderung gem. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Ulmen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans werden bekräftigt.
Satzungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am ... den Bebauungsplan „Eifel-Maar-Kaserne – Teilbereich Gewerbepark“ in der Fassung der 1. Änderung gem. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Anordnung der Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am ... mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verwaltungsverwaltung Ulmen von ... in jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich ... gegeben.

Legende

- Art der baulichen Nutzung**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - § 4 BauNVO
 - § 8 BauNVO
 - GE Gewerbegebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sportanlagen
- Verkehrsfächen**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbereitstellung sowie für Ablagerungen**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
 - Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
 - Abwasser
 - Gas
- Grünflächen**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - Grünflächen öffentlich
 - Parkanlage
- 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume, Erhaltung: Bäume, Erhaltung: sonstige Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
 - Flurstücksgrenze laut Kataster
 - Flurstücksnummer laut Kataster
 - Bemaßung
 - Wohngebäude laut Kataster
 - Kennzeichnung Änderungs- und Erweiterungsbereich

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	GE		Geschosflächenzahl als Höchstmaß
	GRZ 0,4	GFZ 0,8	
II			

Textfestsetzungen

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Ausnahmsweise sind für Gebäudehöhen auch drei Vollgeschosse zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von maximal 500 m².

Textfestsetzungen

- Höhe baulicher Anlagen**
Die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet darf eine Traufhöhe von 9,00 m im Mittel und (bei geneigten Dächern) eine Firsthöhe von 16,00 m im Mittel nicht überschreiten. Bei Flachdächern gilt als maximale Höhe der baulichen Anlagen 11,00 m. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der Straße festgelegt, die das Grundstück erschließt.
- Stellung baulicher Anlagen**
Hauptgebäude müssen in Straßeneinrichtung oder senkrecht zur Erschließungsstraßeneinrichtung errichtet werden.
- Garagen und Nebenanlagen**
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.
- Immissionschutzfestsetzungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter festgesetzt, dass Schlafräume in nordwestlicher Richtung angeordnet werden sollen und soweit dies nicht möglich ist, Schlafräume mit schalldämmten Außenwänden.
- Gründnerische / Landespflegerechtliche Festsetzungen Allgemeine Festsetzungen**
Im Bebauungsplan werden Flächen für die Erhaltung sowie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbereitstellung sowie für Ablagerungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Textfestsetzungen

- Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung**
Ordnungsgemäße Umgang mit wassergländernden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergländernden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in die Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- Dachneigung**
Für Hauptkörper sind Dachneigungen bis 30° zugelassen. Für untergeordnete Dachelemente, Dachbereiche und Dachaufbauten sind darüber hinaus auch geringere Dachneigungen zulässig.
- Dachflächenneigung**
Dachflächenneigungselemente in Form von Aufbauten und Einschlitten sind grundsätzlich zulässig. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Dachflächenneigungselemente überschritten werden. Durch die Ausbildung eines Satteldachüberbrettes (Laternen) darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 1,50 m überschritten werden.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie müssen bezogen auf die ihr zugeordneten Fassaden- und Dachflächen untergeordnete Bedeutung haben.

Textfestsetzungen

- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 88 LANDRECHTSAUFGABEN RHEINLAND-PFALZ IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB**
 - Dachform**
Zugelassen sind Flachdächer, fachgeneigte Dachflächen wie auch gekrümmte Dachflächen.
 - Dachneigung**
Für Hauptkörper sind Dachneigungen bis 30° zugelassen. Für untergeordnete Dachelemente, Dachbereiche und Dachaufbauten sind darüber hinaus auch geringere Dachneigungen zulässig.
 - Dachflächenneigung**
Dachflächenneigungselemente in Form von Aufbauten und Einschlitten sind grundsätzlich zulässig. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Dachflächenneigungselemente überschritten werden. Durch die Ausbildung eines Satteldachüberbrettes (Laternen) darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 1,50 m überschritten werden.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie müssen bezogen auf die ihr zugeordneten Fassaden- und Dachflächen untergeordnete Bedeutung haben.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz 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).
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2017 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88).
 - Bundesfernsehtagegesetz (BFTG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
 - Landesstraßengesetz (LSrG) vom 08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
 - Gesetz über die Umweltschadensprüfung (UVP) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
 - Landesdenkmalpflegegesetz (LDenMG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2985), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 408) geändert worden ist.
 - Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296).
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
 - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
 - Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 88).
 - Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327).

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) (Katasteramt DEU, Vertriebsdatum: Januar 2022). Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichungsverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M:1:10000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Projekt

Auftraggeber: Ortsgemeinde Ulmen	Projekt Nr.: 01-872
Phase: Vorentwurf	Stand: März 2025
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1000

Waldstraße 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111