2025

Bebauungsplan ‚Eifel-Maar-Kaserne-Teilbereich Gewerbepark' in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung der Stadt Ulmen

Textfestsetzungen

Vorentwurf

März 2025

WeSt
Stadtplaner GmbH

Bebauungsplan ‚Eifel-Maar-Kaserne-Teilbereich Gewerbepark' in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung der Stadt Ulmen

Hinweis: Die Textfestsetzungen des Stamm-Bebauungsplans wurden nicht geändert. Sie gelten vollinhaltlich. Lediglich die Kompensationsmaßnahme M1 und die Hinweise zu den Vermeidungsmaßnahmen wurden ergänzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die nach § 8 (3) in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die festgesetzten Gewerbegebiete mit der Ordnungsziffer 1 bezüglich der Art der zulässigen Nutzung und der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert: Zugelassen sind Betriebe und Anlagen, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Tageszeit von 57 dB(A) / m^2 nicht überschreiten. Eine Nachtnutzung ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die festgelegte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Ausnahmsweise sind für Gebäudeteile auch drei Vollgeschosse zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von maximal 500 m^2.

3. 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.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet darf bei zweigeschossiger Bebauung eine Traufhöhe von 7,00 m und (bei geneigten Dächern) eine Firsthöhe von 13,00 m nicht überschreiten.

4. Stellung baulicher Anlagen
Hauptgebäude müssen in Straßeneinrichtung oder senkrecht zur Erschließungsstraßenrichtung errichtet werden.

5. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneu-

erbare Energie sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen , auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6. Immissionsschutzfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter festgesetzt, dass Schlafräume in nordwestlicher Richtung angeordnet werden sollen und soweit dies nicht möglich ist, Schlafräume mit schallgedämmten Be- und

Entlüftungsanlagen auszurüsten sind, um auch bei geschlossenem Fenster einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für Wohnräume im Allgemeinen Wohngebiet, die der Kreisstraße K1 zugewandt sind, Fenster der Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben. Straßenzugewandte Schlafräume müssen darüber hinaus mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen ausgerüstet werden.

7. Grünordnerische / Landespflegerische Festsetzungen Allgemeine Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Erhaltung sowie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen sind spätestens nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaß-nahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Straßenbäume: Hochstämme, 14 -16 cm StU
- Obstbäume: Hochstämme,
  8 -10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen,
  100 - 125 cm hoch

(zugehörige Pflanzlisten im Anhang)
Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Die Pflanzung buntlaubiger oder panaschierter Sorten sowie von Kugelformen ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste "D" empfohlen. Für die Fassadenbegrünung werden Schling- und Kletterpflanzen nach Liste "F" empfohlen.

Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet (Ausgleichsmaßnahmen-A)

- Umwandlung standortfremder Nadelforste in naturnahe Laubmischwälder (A1)
  Entsprechend den Planeinträgen in der Planurkunde und dem Plan "Landespflegerisches Zielkonzept" sind im Plangebiet vorhandene standortfremde Nadelforste in naturnahe Laubmischwälder wie folgt umzuwandeln:
  Ersatz der Nadelholzbestände durch einheimische, standortgerechte Laubbäume sukzessive während eines Zeitraums von 20 Jahren. Dabei sind flächige Kahlschläge unbedingt zu vermeiden.
  Anlage artenreicher Waldmäntel (aus Bäumen I. und II. Ordnung (gem. Pflanzenlisten "A" und "B") sowie Sträuchern (gem. Pflanzenliste "C").

- Herstellung einer rahmenden Randpflanzung (A2)
  Entsprechend den Planeinträgen in der Planurkunde und dem Plan "Landespflegerisches Zielkonzept" sind Gehölzpflanzungen aus Pflanzen der Listen "A" (10 % der Pflanzenanzahl), "B" (20 % der Pflanzenanzahl) und "C" (70 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.
  Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gem. Ziffer 1. Die Gehölzstreifen sind im Dreiecksverband mit 1,25 m Reihen- und 1,00 m Pflanzabstand zu bepflanzen. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe von Pflanzschemata verzichtet.

- Extensivierung von bislang intensiv bewirtschafteten Rasenflächen auf 75 % des bisherigen Bestandes (A3)
  Die im Plangebiet vorhandenen bislang intensiv bewirtschafteten Rasenflächen sind auf einem Flächenanteil von 75 % wie folgt zu extensivieren:
  - Umwandlung von 75 % der bestehenden Rasenflächen in naturnahe Wiesen.
  - Die Mahd ist bis zu 3 x jährlich zulässig.
  - Auf Düngung ist zu verzichten.
  - Ersatzweise ist die Umwandlung von Rasenflächen in naturnahe niedrige Flächenpflanzungen aus überwiegend einheimischen Stauden und Bodendecken zulässig.
  - Auf den übrigen 25 % der bestehenden Rasenflächen ist die Beibehaltung der bestehenden Intensivnutzung zulässig.

  Als Bezugsgröße gilt die Summe der Rasenflächen, die nicht bereits durch bauliche Nutzungen einschließlich der notwendigen Verkehrsflächen gemäß dem Bebauungsplan in Anspruch genommen werden.

- Gestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr (A5)
  Die ausgewiesenen Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit einer Mindestbegrünung von einem Hochstamm je fünf Stellplätze zu versehen. Dazu sind Bäume der Listen "A" und / oder "B" (oder Sorten hieraus) zu verwenden. Im Übrigen gelten die Vorgaben gemäß Ziffer 1.
  Neu anzulegende Stellplätze sind in nur teilversiegelnder Bauweise auszuführen. Hierzu werden die in Maßnahme A8 aufgeführten Befestigungsarten empfohlen.

- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung (nur bei Neubauten) (A6)
  Je 100 qm überschrittener bebauter privater Grundstücksfläche (Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen) sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Baum I. Ordnung gem. Liste "A" oder
- 1 Baum II. Ordnung gem. Liste "B" oder
- 2 Obstbäume gem. Liste "E" und zusätzlich
- 5 Sträucher gem. Liste "C".

Dabei sollen auf rückwärtige Grundstücksbereichen vorrangig hochstämmige Streuobstbäume der Liste "E" (oder vergleichbare ortstypische Sorten) verwendet werden. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- Anlage von Streuobstflächen (A7)
  Die in der Planurkunde und dem Plan "Landespflegerisches Zielkonzept" entsprechend dargestellten Flächen sind zur Anlage einer Streuobstwiese mit einer Wiesenmischung mit Kräuteranteil einzusäen und mit einem hochstämmigen Obstbaum gemäß Liste "E" je 150 qm überschrittener Grundstücksfläche zu bepflanzen.

- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (A8)
  Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zu-fahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z. B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

- Erhalt linearer Heckenstrukturen (A9)
  Die in der Planurkunde und dem Plan "Landespflegerisches Zielkonzept" entsprechend dargestellten linearen Heckenstrukturen sind in einer Mindestbreite von 5,00 m zu erhalten und während Baumaßnahmen vor Eingriffen zu schützen.

- Entsiegelung / Beseitigung der teilversiegelnden Flächenbefestigungen und Renaturierung (A10)
  Die in der Planurkunde und dem Plan "Landespflegerisches Zielkonzept" entsprechend dargestellte ehemalige Parkplatzfläche ist zu entsiegeln und mit einer für die Anlage von Wiesenflächen ausreichend starken Oberbodenauflage zu versehen.

- Erhalt von Waldbeständen (A11)
  Die in der Planurkunde und dem Plan "Landespflegerisches Zielkonzept" entsprechend dargestellten Waldbestände sind vor baubedingter Beeinträchtigung zu schützen und auf Dauer zu unterhalten.

Hinweise:
Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.
Dazu sind primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z. B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.
Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am

Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinnen oder Gräben) zu übergeben.

Maßnahme 1 (M1): Entwicklung einer mindestens mäßig artenreichen Glatthaferwiese

Aus einem intensiv genutzten Acker soll eine mindestens mäßig artenreiche Glatthaferwiese entwickelt werden. Eine geeignete Fläche muss noch festgelegt werden. Dazu sollen folgende Maßnahmen erfolgen:

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Einsaat: im ersten Schritt muss eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann – Region 9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Der Acker wird hierbei neu eingesät.
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 10 cm. Das Mahdgut darf nicht auf der Fläche verbleiben.
- Düngung: Der Einsatz jegliches Düngers und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung mit max. 1 RGV/ ha vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich
- Das Mulchen sowie der Umbruch der Flächen ist untersagt.

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

M1: In der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode

Hinweise Vermeidungsmaßnahmen

V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit). In den dem Wald am nächsten gelegenen Bereichen bereits Anfang Oktober.
V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
V3 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
V4 Verzicht auf nächtlicher Beleuchtung in Richtung Wald.
V5 Anlagebedingt Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
V8 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
V9 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.
V10 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

V11 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

1. Dachform
Zugelassen sind Flachdächer, flachgeneigte Dachflächen wie auch gekrümmte Dachflächen.

2. Dachneigung
Für Hauptdachkörper sind Dachneigungen bis 30° zugelassen. Für untergeordnete Dachteile, Dachbereiche und Dachaufbauten sind darüber hinaus auch größere Dachneigungen zulässig.

3. Dachflächengliederung
Dachflächengliederungselemente in Form von Aufbauten und Einschnitten sind grundsätzlich zulässig. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Dachgliederungselemente überschritten werden. Durch die Ausbildung eines Satteldachoberlichtes (Laterne) darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 1,50 m überschritten werden.

Fernmelde-, telekommunikationstechnische sowie betriebsbedingte Aufbauten sowie Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie sind grundsätzlich zugelassen, wobei die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in vertretbarem Maß überschritten werden können.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen bezogen auf die ihr zugeordneten Fassaden- und Dachflächen untergeordnete Bedeutung haben.

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern oder mit sonstiger Stufen- und Intervallschaltung sind unzulässig.

C. ANLAGE: PFLANZENLISTEN

Liste "A" - Bäume I. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyl/os	Sommerlinde
Liste "B"- Bäume II. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnußbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sa/ix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Liste "E" – Streuobst	
Apfelsorten:	
Baumanns Renette	Bittenfelder Sämling
Bohnapfel	Boskoop
Goldpramäne	Grafensteiner
Jakob Fischer	Jakob Lebel
Landsberger Renette	Ontario
Winterrambour	Zuccalmaglios
Danziger Kantapfel	Renette
Birnensorten:	
Alexander Lucas	Clapps Liebling
Conference	Kaiser Wilhelm
Gellefis Butterbirne	Gute Luise
Williams Christ	Vereinsdechantbirne
Liste "F"- Schling- und Kletterpflanzen	
Clematis i. A.	Waldrebe
Fallopia aubertii	Knöterich

Liste "C" - Sträucher	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Sa/ix caprea	Salweide
Sa/ix purpurea	Purpurweide
Sarnbucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Liste "D"- Heckenpflanzen	
Acer campestre	Feldahorn
Berberis i. A.	Sauerdorn
	(nur grünblättrige Sorten)
Carpinus betu/us	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sy/vatica	Buche
Ligustrum vu/gara i. S.	Liguster, Rainweide
Viburnum opu/us	Schneeball

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera i. A.	Heckenkirsche
	(kletternde Arten)
Parthenocissus i. A.	Wilder Wein
Vitis coignetiae	Weinrebe
Vitis cult	Wilder Wein
Wisteria i. A.	Blauregen
(oder Sorten hieraus)	

D. FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.
   Daher sind bei der Planung und Ausführung die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationsblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf).

Sofern bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der zuständigen Behörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

4. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei Ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon: 0261 6675-3000), bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Cochem-Zell, Endertplatz 2, 56812 Cochem zu melden

5. Für alle baulichen Anlagen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes der Stadt Ulmen, ‚Eifel-Maar-Kaserne, Teilbereich Gewerbepark' – 1. Änderung und Erweiterung'

Ulmen, den

(S)

Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister