

# Stadt Ulmen

## Bebauungsplan "Meiserischer Straße"



### Legende

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
§ 8 BauNVO

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**Verkehrsfächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

**Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Darstellungen**

### Textfestsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

**1.1.1 Baugebiete (§ 8 BauNVO)**  
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

**1.1.2 Gliederung nach der Art zulässiger Nutzung (§ 4 (1) BauNVO)**  
Zulässig sind alle in § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Ziff. 1)
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgeläude (Ziff. 2)
- Tankstellen (Ziff. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff. 4)

**1.1.3 Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 6 (5) Ziff. 2 BauNVO)**  
Die in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber sind allgemein zulässig, jedoch nur ab einem Mindestabstand von 150 m zur Bundesautobahn A 48 und einem Mindestabstand von 50 m zur Kreisstraße K 1. Ausnahmsweise können die Wohnungen auch in geringerer Entfernung zulässig sein, wenn Schlaf- und Wohnräume autobahnabgewandt liegen.

**1.1.4 Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 6 (6) Ziff. 1 BauNVO)**  
Folgende Nutzung im Sinne von § 8 (3) BauNVO ist im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Vergnügungstätten (Ziff. 3)

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**  
max. 0,8

**1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**  
max. 2,2

**1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)**  
max. II Vollgeschosse

**1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)**  
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- max. Traufhöhe der baulichen Anlage: 10,00 m
- max. Firsthöhe bei geneigten Dächern: 16,00 m

bei Flachdächern gilt als max. Höhe der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude): 12,50 m

Als unterer Maßbezugsunkt gilt die Schnittlinie des Baukörpers mit der angrenzenden bestehenden Geländeoberfläche.

Die Höhen werden stets zwischen:

- Oberkante First (Firsthöhe) bzw.
- dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante Baukörper) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugsunkt gemessen.

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**  
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind generell Gebäudeteile von mehr als 50 m Länge zulässig.

**1.4 Erhaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**  
In den Gewerbegebieten müssen Hauptgebäude bezogen auf die sie erschließenden Straßen in Straßenrichtung oder senkrecht zur Straßenrichtung erhalten werden.

**1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**  
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur in den Flächen, die zum Baugelände gehören.

Im Bereich der Anbauabschnitte gemäß § 9 I Bundesfernstraßengesetz §§ 22 und 23 Landesstraßengesetz ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig.

**1.6 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)**  
Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind dort in der erforderlichen Breite (gemessen ab Straßeneinfahrt) zu bilden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sowie Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf der angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zu bilden.

**1.7 Verkehren zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)**  
Aufenthaltsräume der zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und -betreiber müssen mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gem. VDE-Richtlinie 2719 (gewertetes Schalldämmmaß in eingebautem Zustand R<sub>w</sub> = 35-39 dB(A)) aufweisen. Schlärfurden sollen darüber hinaus mit schalldämmenden Be- und Entlüftungsanlagen versehen werden.

**1.8 Nebenanlagen für die Versorgung und Entsorgung (§ 14 (2) BauNVO)**  
Die für die Versorgung des Baugelbiets mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Abfuhr von Abwasser dienenden Anlagen und fernwärmetechnischen Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen.

**1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**  
Die Förderung, Sammlung und Zurückhaltung von Niederschlagswasser und die dafür notwendigen Einrichtungen sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

**1.9.1 Ordnungsbereich A – Anlage von Versickerungsmulden und Entwicklung von Gehölzgruppen sowie einer Extensivwiese (öffentliche Grünfläche)**  
Im Ordnungsbereich A sind offene Mulden zur Versickerung Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen, die von offenen Gräben gesepart werden. Das Oberflächenwasser der einzelnen Grundstücke wird somit in einem offenen Grabensystem den Mulden zugeleitet.

Die rezenten Versickerungsmulden sind naturnah als Feuchtheidenraum zu gestalten (Hinweise zur Gestaltung siehe Begründung Stamplan).

Die Versickerungsmulden sind randlich mit kleinen Gruppen aus Stämmen und Sträuchern zu umgeben, die an wechselnde Standorte angepasst sind. Im Bereich der Versickerungsmulden sind mindestens drei Gehölzgruppen zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück abgewandten Seite ist bei einer Pflanzstreißenbreite von 6 m ein 1,5 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Artenauswahl: (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung Stamplan)

Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Silberweide  
Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubeneiche, Otterweide, Feldahorn;  
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Weißdorn.  
Die verbleibenden Freiräume sowie der Randbereich der Mulden und Gräben sind als Extensivwiese zu entwickeln.

**1.9.2 Oberbodenschichtung**  
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleiben und zu lagern.

**1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)**  
**1.10.1 Ordnungsbereich B – Pflanzung von Baumhecken randlich des Plangebietes entlang der A 48**  
Auf den Grenzstreifen entlang der A 48 sind Baumhecken aus standorttypischen Gehölzen in Größen von 100-150 cm (Sträucher, Heide) mit dem Ziel dichter Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Je 100 m sind mindestens 3 heimischer Laubbäume I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung und in jedem Fall 15 Sträucher zu setzen.

**1.10.2 Naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah mit Extensivwiesen, Hecken aus standorttypischen Sträuchern und Pflanzung eines großkrönigen Laubbaumes I. Ordnung je angefangener 100 m oder je eines Laubbaumes I. Ordnung je angefangener 75 m zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

**1.10.4 Pflanzung einer Baumreihe**  
Entlang der Nord-Westseite der Haupterschließungsstraße ist auf den Baugrundstücken eine Baumreihe mit 3 x verschuldeten Hochstämmen großkröniger, standortgerechter Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-10 cm im Abstand von 10 m zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Zulässig sind Abweichungen aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten. Die Baumreihe muss eine offene Fläche von mindestens 5 m aufweisen und gegen überfahren geschützt sein.

Artenauswahl: Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere, Hainbuche, Weißdorn

### Textfestsetzungen

**1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)**  
**1.11.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**  
Siel- und Parkplätze sowie Fußwege auf den Baugrundstücken sind so anzulegen, dass ihre Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist. (K-Wert maximal 0,70), sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Verriegelung erforderlich ist.

**2. Baurechtliche Festsetzungen**  
**2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 6 BauNVO)**  
**Dachform und Neigung**  
Für die Hauptdachkörper sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 30° zugelassen. Für untergeordnete Dächer, Dachbereiche und Dachaufbauten sind darüber hinaus auch Dachneigungen über 30° zulässig.

**Dachflächenregulierung**  
Dachflächenregulierungselemente in Form von Aufbauten und Einschlitten sind grundsätzlich zulässig, die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Dachflächenregulierungselemente überschritten werden. Durch die Ausrichtung eines Sattelknochenerhichte (Längs) darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 1,50 m überschritten werden.

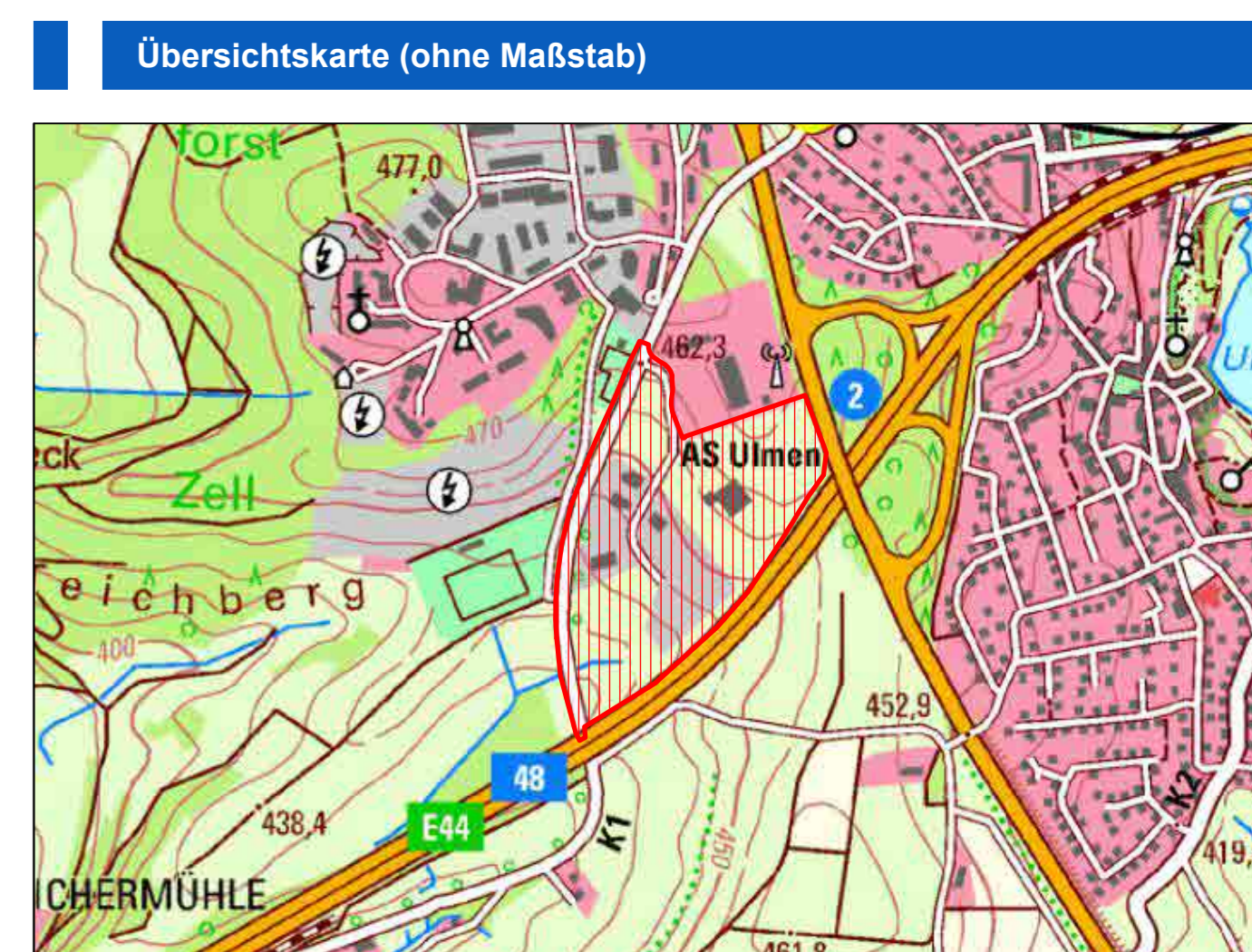
Fernmelde-, telekommunikationstechnische sowie betriebsbedingte Aufbauten, sowie Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie sind grundsätzlich zugelassen, wobei die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in vertretbarem Maß überschritten werden können.

**2.1.3 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie müssen bezogen auf die ihr zugeordneten Fassaden- oder Dachflächen untergeordnete Bedeutung haben. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern oder mit sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sind unzulässig.

**Hinweise:**  
Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abfertigungsregeln (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über landesarchaeo-logie-kolleg@rlp.de oder telefonisch unter 0201 6070 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemessene Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Kleinfund-, Erhaltungs- und Abfertigungsregeln von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16-21 DSchG RLP gebunden.

### 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 Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2021 (BGBl. I S. 192).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 202).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 0231 Nr. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FSchG) vom 28.08.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.02.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umwelterträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2001 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 Nr. 344.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturhaushaltsgesetz (LNHG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BlaNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2596, 2716).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 31.07.2000 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
- Landesplanungsgesetz (LPVG) 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 08.08.2022 (GVBl. S. 116) und
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 153).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 324) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1056), das zuletzt durch Gesetz geändert durch Art. 13 G v. 22.12.2023 Nr. 405 geändert worden ist.



### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Anordnung der Bekanntmachung	Bekanntmachung	
Die Stadt Ulmen hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Meiserischer Straße" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung werden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans "Meiserischer Straße" gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Ulmen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekräftigt.	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Bebauungsplan ist gemäß § 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	RECHTSVERBINDLICH
Ulmen, den _____ Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den _____ Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den _____ Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den _____ Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den _____ Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den _____ Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	

### Projekt

**Stadt Ulmen**  
**2. Änderung Bebauungsplan "Meiserischer Straße"**

Auftraggeber: Ortsgemeinde Ulmen	Projektnr.: 01-638
Phase: Satzung	Stand: Februar 2024
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1000

**WeSt**  
Stadtplaner GmbH  
Waldraststr. 14  
56766 Ulmen  
Tel.: 02676/9519110  
Fax: 02676/9519111