

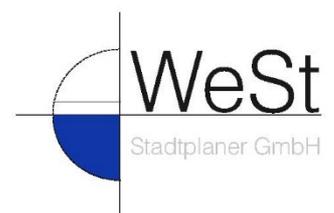
# 2023

## 5. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚An der Reimersteiche‘ der Stadt Ulmen

Textfestsetzungen

Satzung

April 2023





## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

SO - sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

Die Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes darf **maximal 1.600 m<sup>2</sup>**, diejenige des ALDI-Marktes maximal **1.180 m<sup>2</sup>** betragen. Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes darf maximal **750 m<sup>2</sup>** betragen. Das Warensortiment der Märkte darf neben innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevante Güter auch nicht innenstadtrelevante Waren umfassen.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB UND §§ 16 - 21A BAUNVO) GRUNDFLÄCHENZAHL

(§ 16 (2) BAUNVO UND §§ 19 (4) SATZ 3 BAUNVO)

**max.0,6**

### 3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal **I** festgesetzt.

#### a. HÖHE DER BAULICH EN ANLAGEN (§ 16 (2) BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

SO 1: maximale Firsthöhe **=9,50 m**

SO 2: maximale Firsthöhe **=6,50 m**

Die Höhen werden gemessen zwischen der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt. Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche.

### 4. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BAUGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0.50 m über die höchste an das Baugrundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

### 5. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 (1) Ziff. 20 i.V.m. Ziff. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dort selbst zu versickern bzw. zurückzuhalten (Dimensionierung und Details siehe Hinweise zum Stamplan).

### 6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

#### ORDNUNGSBEREICH A RANDLICHE EINGRÜNUNG

Im Ordnungsbereich A ist entlang der Grundstücksgrenzen eine möglichst stufig aufgebaute dichte Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Vorhandene erhaltenswerte Laubgehölze sind in die neu anzulegende Hecke zu integrieren. Es sind je 100 m<sup>2</sup> 3 Laubbäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen; bei einer 'Heckenbreite' von 6,00 m ist zusätzlich ein ca. 2,00 m breiter Krautsaum auf der grundstücksabgewandten Seite zu entwickeln.



Artenauswahl (detaillierte Pflanzenauswahl siehe Begründung): Bäume II. Größenordnung: Salweide Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn;  
Sträucher: Hasel, 'Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Weißdorn.

#### ORDNUNGSBEREICH C ENTWICKLUNG EINES WALDMANTELS

Im Ordnungsbereich C ist ein Waldmantel zu entwickeln. Hierzu sind stufig heimischen standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind 2 Baum II. Größenordnung und 20 Sträucher zu setzen.

Im Randbereich ist auf der dem Baugrundstück zugewandten Seite ein 2,00 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche. Sträucher: Hartriegel, Weißdorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Hundsrose.

#### BEGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Auf mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher in Gruppen zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Zwei- und Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

#### ORDNUNGSBEREICH E ENTBUSCHUNG DER ZWERGSTRAUCHHEIDE

Im Ordnungsbereich E ist die vorhandene Zwergstrauchheide zu entbuschen und Rohboden zu entwickeln. In den Bereichen, wo bereits Wald existiert, ist dieser zu entfernen und als Waldstrauchheide zu entwickeln.

#### ORDNUNGSBEREICH F ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVWIESE

Im Ordnungsbereich F ist die vorhandene Wiesenbrache durch die Entnahme einzelner Gehölze zu entbuschen. Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln.

#### ORDNUNGSBEREICH G AUFWERTUNG DER UFERBEREICHE DURCH ENTFERNUNG VORHANDENER FICHTEN

Im Ordnungsbereich G sind die dort vorhandenen nicht standortgerechten Fichten abzuholzen, das anfallende Astmaterial zu entfernen und die Fichten durch standortgerechte Gehölze wie Weiden oder Erlen zu ersetzen.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Esche, Silberweide, Bäume II. Größenordnung: Salweide, Ohrweide.

#### ORDNUNGSBEREICH H ENTWICKLUNG EINES NATURNAHEN WALDBESTANDES

Im Ordnungsbereich H ist auf der brachliegenden Fläche die Entwicklung eines naturnahen Waldbestands vorgesehen. Je 1 ha sind 6500 heimische standortgerechte Laubgehölze I. Größenordnung zu pflanzen. Die Detailausführung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Forstamt. Der schon bestehende Wald ist zu pflegen und zu erhalten. Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Stieleiche, Rotbuche, Traubeneiche, Winterlinde, Sommerlinde.



## WIESE

Im Ordnungsbereich F ist die vorhandene Wiesenbrache durch die Entnahme einzelner Gehölze -zu entbuschen. Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln.

## ORDNUNGSBEREICH G AUFWERTUNG DER UFERBEREICHE DURCH ENTFERNUNG VORHANDENER FICHTEN

Im Ordnungsbereich G sind die dort vorhandenen, nicht standortgerechten Fichten abzuholzen, das anfallende Astmaterial zu entfernen und die Fichten durch standortgerechte Gehölze wie Weiden oder Erlen zu ersetzen.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Esche, Silberweide; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Ohrweide.

## ORDNUNGSBEREICH H ENTWICKLUNG EINES NATURNAHEN WALDBESTANDES

Im Ordnungsbereich H ist auf der brachliegenden Fläche die Entwicklung eines naturnahen Waldbestands vorgesehen. Je 1 ha sind 6500 heimische standortgerechte Laubgehölze I. Größenordnung zu pflanzen. Die Detailausführung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Forstamt. Der schon bestehende Wald ist zu pflegen und zu erhalten. Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Stieleiche, Rotbuche, Traubeneiche, Winterlinde, Sommerlinde.

## 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Ziff. 14 und 20 BauGB)

## ORDNUNGSBEREICH B ENTWICKLUNG EINES FEUCHTBIOTOPS INKLUSIVE BE- PFLANZUNG DER RANDEICHEL

Im Ordnungsbereich B ist ein Feuchtbiotop zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche einmal jährlich nach Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Das Feuchtbiotop ist randlich mit kleinen Gruppen Bäumen und Sträuchern zu umgeben, die an wechsel- feuchte Standorte angepasst sind. Je 150 m<sup>2</sup> ist dabei eine Gehölzgruppe aus standort- gerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen, auf der übrigen Fläche ist eine extensive Feuchtwiese zu entwickeln. Pro Gehölzgruppe sind je 200 m<sup>2</sup> ein Laubbaum II. Größenordnung und 10 Sträucher wechsel- feuchter Standorte zu setzen

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Weißdorn.

Die Versickerungsflächen sind als Extensivwiese anzulegen.

## STELLPLATZBEGRÜNUNG

Zur Gestaltung und Durchgrünung der Stellplätze auf dem Gelände des ALDI-Marktes sind insgesamt 25 Laubbaum-Hochstämme einer Art zu pflanzen.

Artenauswahl: Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere.

## Lärmschutzwall

Im Bereich der Grünflächen im Ordnungsbereich C ist ein Lärmschutzwall anzulegen, der eine Höhe von 3,00 m über dem Niveau der bestehenden Parkplätze aufweisen muss.



#### Hinweise:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054 etc.) zu berücksichtigen.

#### Hinweise **und** technische Ausführungsbestimmungen:

1. 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 toleriert.
2. 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 Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerks in der Örtlichkeit mit dem Werk abgestimmt werden.
3. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
4. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerkes.
5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggfl. Anlegung eines Löschwasserteiches).
6. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird nicht zugestimmt. 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 11, Seite 488) sowie der bga- Presseedienst (Bl-A 507/92).
7. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Werkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
8. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
9. Die DWA Arbeitsblätter A 142 und der AwSV sind zu beachten.

#### Rückhaltung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgehalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist dort selbst durch private ausreichend dimensionierte Rückhalte-, Versickerungs- oder Nutzungseinrichtungen zu bewirtschaften und darf weder



direkt noch indirekt dem öffentlichen Abwasserkanal zugeleitet werden.

Zur dauerhaften Umsetzung der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ist ein konkretes Konzept unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erstellen und umzusetzen.“ Dies kann z. B. durch Mulden und Rigolen oder Zisternen erfolgen. Dabei sind Beeinträchtigungen Dritter zu vermeiden.

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem Abwasserwerk vorher anzuzeigen.“

#### Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt im Randbereich des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Ulm"; die Rechtsverordnung vom 12.07.1977 (AZ 55-61-4-19/70) ist ebenso zu beachten wie die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" (DVGW-Arbeitsblatt W 101).

Für Verfüllungen und Aufschüttungen darf nur unbelastetes Bodenmaterial eingesetzt werden, das am Ursprungsort nicht zu schädlichen Bodenveränderungen führt Für den Neu-, Um- und Ausbau von Straßen im Wasserschutzgebiet sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten RISTWAG zu beachten. Bei der Niederschlagswasser-Bewirtschaftung ist sicherzustellen, dass anthropogen belastetes Niederschlagswasser voll- ständig und schadlos aus dem Wasserschutzgebiet heraus geleitet wird. Details werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

#### Bodenschutz:

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä zu schützen.

#### Baumschutz:

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten.

Das Altablagernskataster -Altablagerung 13503083-210- ist zu beachten

#### Lärmschutzwall:

Für das Anlegen des Lärmschutzwalles sind abfall- und bodenschutzrechtliche Regelungen zu beachten; diese sind zusammengefasst im Informationsblatt 26 "Anforderungen an die Verwertung von Boden und Bauschutt bei technischen Bauwerken" des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Stand Juli 2007.

#### Wasserdurchlässige Beläge:

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenspflaster, Schotterrassen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

#### Denkmalschutz:

Vor Beginn der Umsetzung des Planungsvorhabens ist eine archäologische Untersuchung des Plangebietes durch die Direktion Landesarchäologie durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass der Verursacher der Maßnahme gemäß § 21, Abs. 3 DSchG Rheinland-Pfalz an den Kosten dieser Untersuchung beteiligt werden kann. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten 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.

Am 01.09 haben erste Abstimmungen mit der Generaldirektion zu dieser Thematik stattgefunden. Eine geomagnetische Prospektion ist aufgrund des Waldbestandes derzeit nicht



zielführend. Im Rahmen der weiteren Planungen sind die geforderten Untersuchungen durchzuführen.

Hier ist eine Sondierung in Abstimmung mit der Generaldirektion vorzunehmen. Im Anschluss wird ein Bericht erstellt und über das weitere Vorgehen entschieden. Hierfür ist mit einem Zeitrahmen von ca. 4-6 Wochen zu rechnen.

#### Altablagerung

Die überplante Fläche befindet sich im Bereich der Ablagerungsstelle "Ulm, an der L 101", Registriernummer 135 03 083-0210.

Auf einer Fläche von rund 8.800 m<sup>2</sup> wurden in einer Stärke von etwa 1 m Bauschutt und Erdaushub abgelagert.

Es handelt sich hierbei um keine verifizierten Daten. Es können sich Änderungen zum Schadstoffinventar sowie zur tatsächlichen Ausdehnung der Altablagerung ergeben.

Sofern Auffälligkeiten bei Erdbaumaßnahmen hinsichtlich der Altablagerung auftreten, ist unverzüglich die SGD Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz- zu informieren.

#### Immissionsschutz

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Ausführung des Lärmschutzwalls mit dichtem Anschluss ans Gebäude
- Kein Betrieb zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) einschließlich des Park-, Verlade- und Rangierverkehrs
- Keine Anordnung von Klima-/ Lüftungsanlagen in Richtung Wohnbebauung