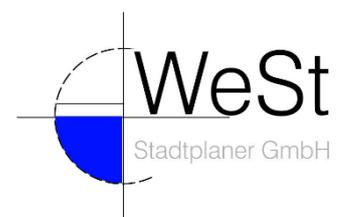


# 2018

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan ,Pitzberg‘ der Stadt Ulmen

Satzungsexemplar

April 2018





Inhalt:

<b>1. Erfordernis der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2. Lage im Raum</b>	<b>3</b>
<b>3. Vorgaben übergeordneter Planungsebenen</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>3.2. Darstellung des Bebauungsplans „Nördlicher Ortskern“</b>	<b>5</b>
<b>4. Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>4.1. Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>4.2. Verkehr</b>	<b>5</b>
<b>5. Städtebauliche Planungs(leit)ziele</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundzüge der Planung</b>	<b>6</b>
<b>6.1. Städtebauliches Konzept/Verkehr</b>	<b>6</b>
<b>7. Begründung der Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>7.1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>7.2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>8. Ausführungen zur technischen Infrastruktur</b>	<b>7</b>
<b>8.1. Wasserversorgung</b>	<b>7</b>
<b>8.2. Abwasser</b>	<b>7</b>
<b>8.3. Niederschlagswasserbewirtschaftung</b>	<b>7</b>
<b>8.4. Stromversorgung</b>	<b>7</b>
<b>9. Bodenordnung</b>	<b>7</b>
<b>10. Textfestsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>B. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften</b>	<b>10</b>



---

## 1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Stadt Ulmen hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Pitzberg‘ beschlossen, um auf bisher im Bebauungsplan „Nördlicher Ortskern“ als private Grünflächen festgesetzte Flächen als Mischgebiet festzusetzen.

Der Bereich des Pitzberges der Stadt Ulmen stellt sich als lange Stichstraße (210 m) dar, die im letzten Teilstück nur eine Breite von 3,10 m aufweist. Aufgrund der topographischen Vorgaben und der Grundstücksverhältnisse ist die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücksanlieger sehr schwierig. Für den Bauherren gibt es keine ausgebaute Wendemöglichkeit auf seinem Grundstück, so dass auch sein Liefer- und Anliegerverkehr auf angrenzenden privaten Flächen wenden muss.

Ferner fehlen ihm Flächen für Garagen und Stellplätze. Durch die Aufgabe eines Privatgartens ist es nunmehr möglich, dass der Hausherr des Hauses Nr. 9 Pitzberg auf der ihm gegenüberliegenden Seite ein Carport mit untergeordnetem Schuppen errichten kann. Desweiteren möchte der Bauherr vor dem Carport die dringend benötigte Wendemöglichkeit schaffen. Es handelt sich ausdrücklich um eine private Wendemöglichkeit die nur für vom Bauherrn verursachten Verkehr gedacht ist.

Darüber hinaus möchte die Stadt dem Grundstückseigentümer eine Entwicklungsmöglichkeit im Umfeld seines Grundstückes ermöglichen.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, hält es der Stadtrat für erforderlich, einen Vorhaben- und Erschließungsplan für die bauliche Nutzung einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Ulmen, Flur 32 Nr. 523/1, aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Stadtrates am 06.11.2017 gefasst.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im sog. vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB da durch die Planung des vorliegenden Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der in der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

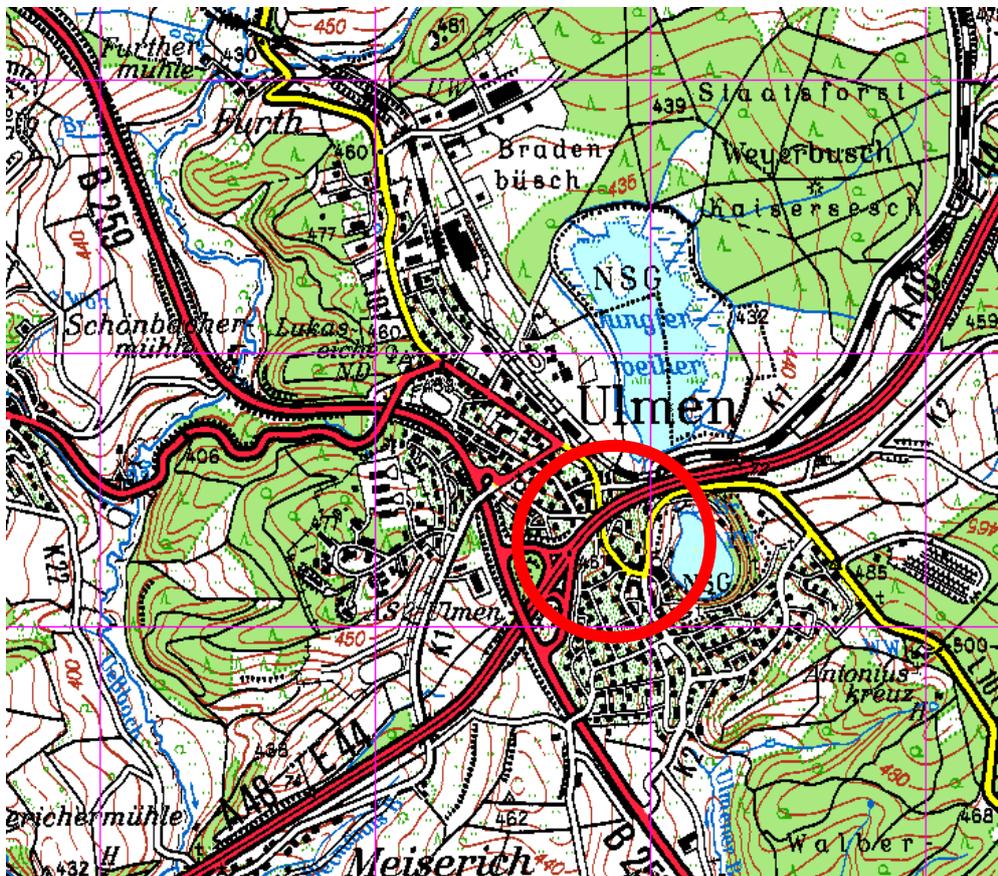
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet oder begründet. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die sonstigen Plandarstellungen und Textfestsetzungen des Bebauungsplans gelten weiterhin.

## 2. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Ulmen und überplant Teile des Bebauungsplans ‚Nördlicher Ortskern‘.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft die Parzelle Flur 32 Nr. 523/1 der Gemarkung Ulmen.

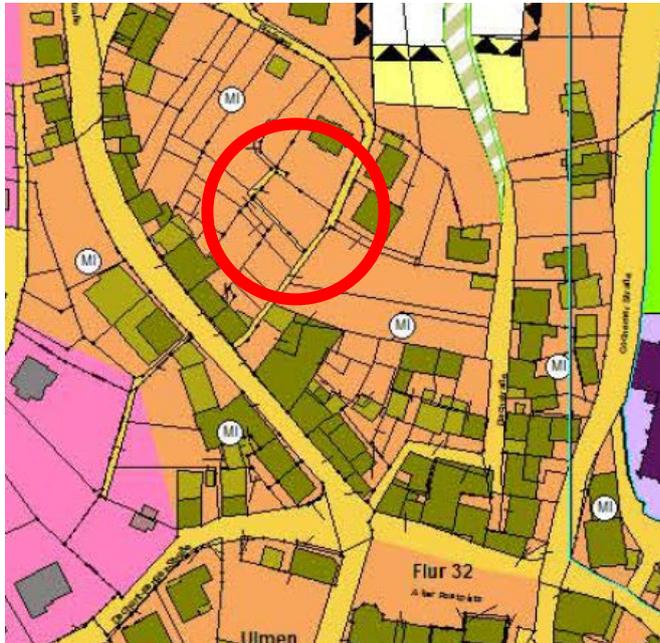


Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

---

### 3. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

---



#### 3.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzung stellt für den Geltungsbereich in Anlehnung an die konkrete Planung bereits Mischbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

*Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ulmen*

### 3.2. DARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS „NÖRDLICHER ORTSKERN“

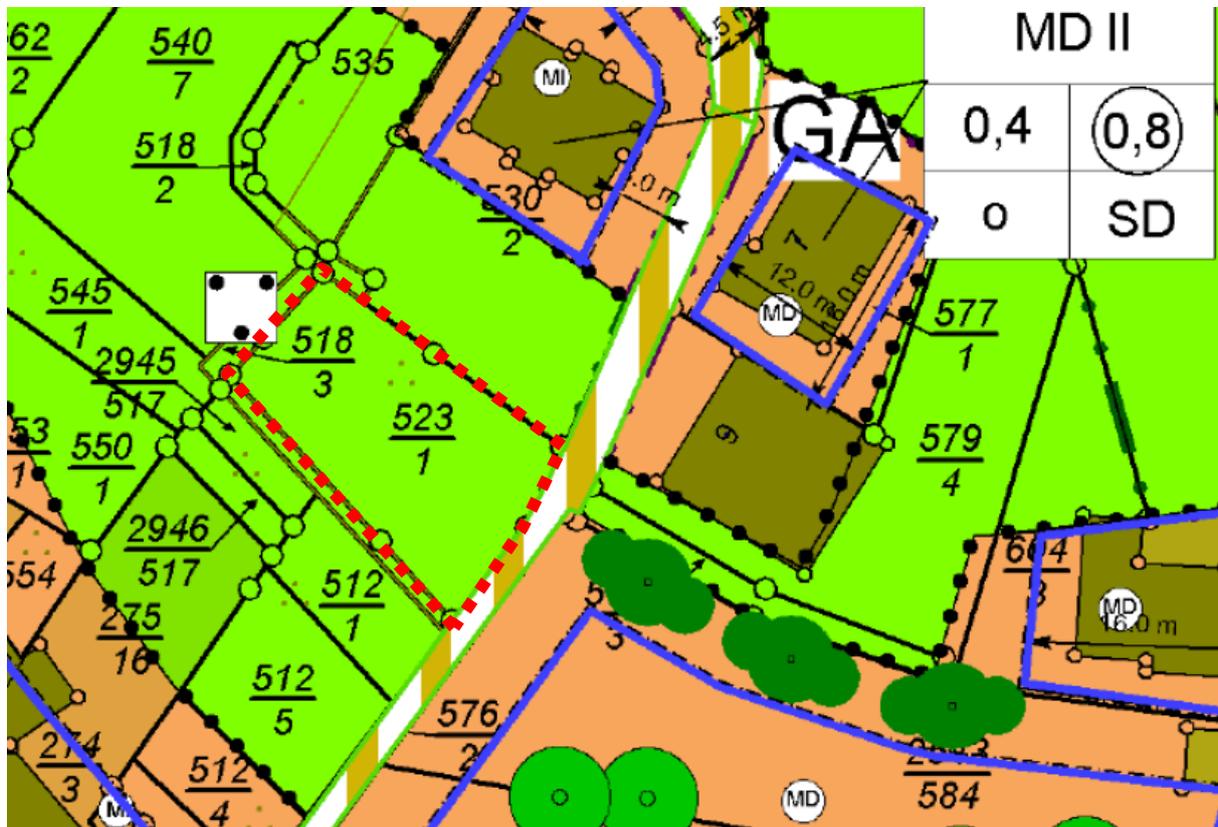


Abbildung 2: Bebauungsplan „Nördlicher Ortskern“, Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

## 4. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1. NUTZUNG

Der zu beplanende Bereich wird derzeit extensiv genutzt. (siehe Luftbild).

### 4.2. VERKEHR

Das Plangebiet ist über die Straße ‚Pitzberg‘ an das örtliche Straßennetz angebunden.

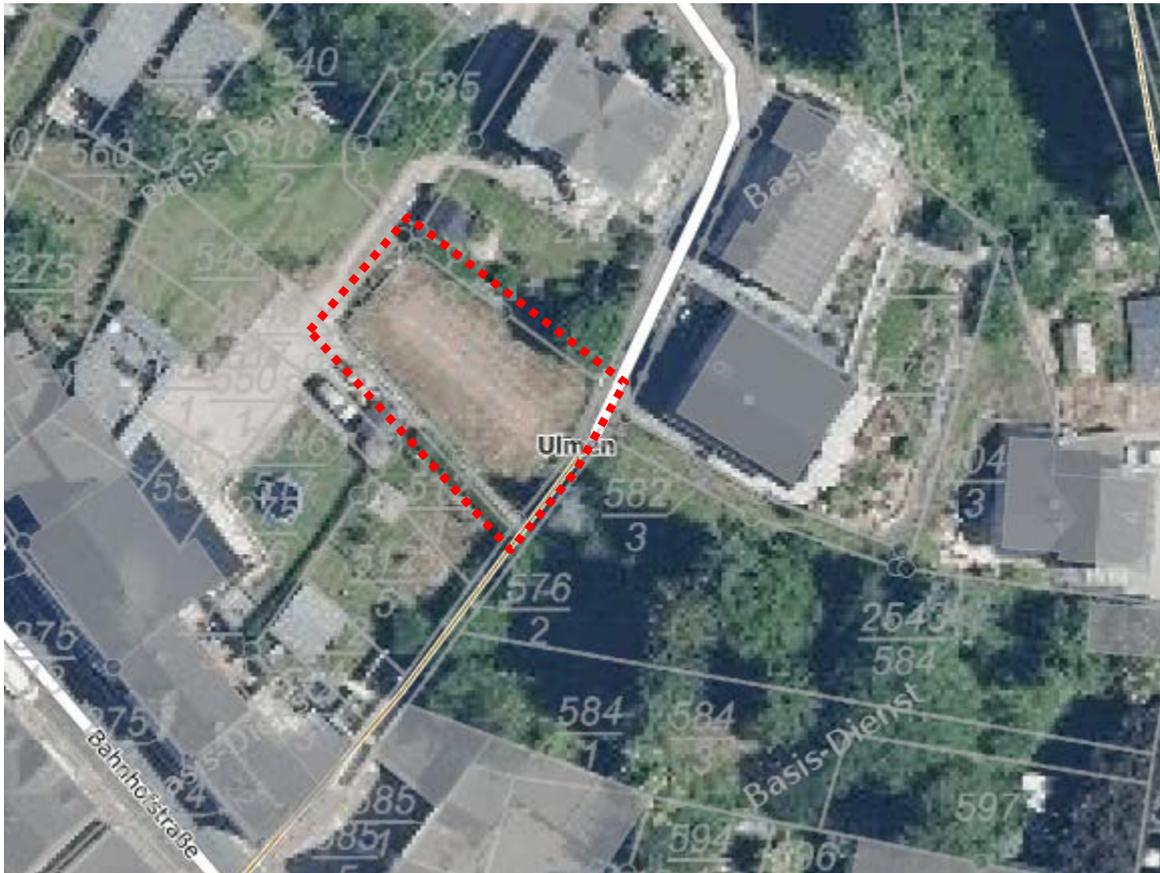


Abbildung 3: Luftbild, Quelle Geoportal RLP

---

## 5. STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

---

Für das Plangebiet wurden von der Stadt folgende Leitziele formuliert:

- Nutzung des Plangebietes für Nebenanlagen (Carport) und sonstige Nutzung des Grundstückes,
- Lösung der Wendeproblematik bei Falschfahrten

---

## 6. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 6.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT/VERKEHR

Auf dem nordwestlichen Grundstückteil soll ein Carport mit Schuppen mit maximal 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer maximalen Höhe von 2,0 m errichtet werden. Der zur Straße hin orientierte Teil des Grundstückes dient als private Wendemöglichkeit und ist nur für den vom Bauherrn verursachten Verkehr gedacht. Hier ist keine öffentliche Wendemöglichkeit vorgesehen, da dies die örtlichen Paltzverhältnisse gar nicht zulassen.



---

## **7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

### **7.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

### **7.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Festsetzung der Grundflächen (GR) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet wird die Grundfläche auf maximal 75 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Dies ermöglicht den Carport und die angesprochene private Wendemöglichkeit.

Dabei darf das Carport an keiner Stelle des Grundstücks mehr als 2,00 m über dem natürlichen Gelände bzw. Geländeabtrag liegen. Die Höhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt des angrenzenden natürlichen Geländes bzw. Geländeabtrag und der Oberkante des Carports.

---

## **8. AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **8.1. WASSERVERSORGUNG**

Eine Wasserversorgung ist nicht vorgesehen.

### **8.2. ABWASSER**

Schmutzwasser fällt nicht an.

### **8.3. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

Das Niederschlagswasser wird durch Rückhaltung vollständig auf dem Grundstück versickert.

### **8.4. STROMVERSORGUNG**

Eine Stromversorgung ist nicht geplant.

---

## **9. BODENORDNUNG**

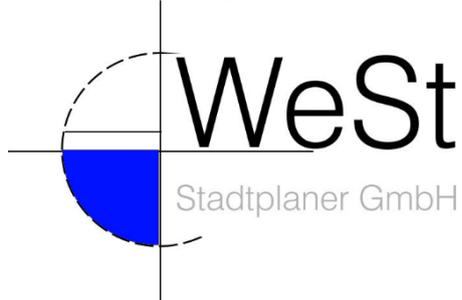
---

Wie in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ bereits dargelegt, ist der Bauherr im Besitz der Flächen.



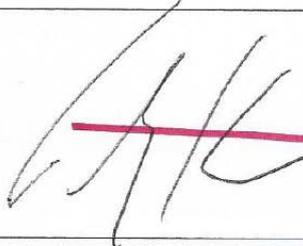
Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulmen durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, April 2018

Ulmen, den 06.06 2018  
Stadt Ulmen  
**gez.**  
(Thomas Kerpen)  
Stadtbürgermeister





---

## 10. TEXTFESTSETZUNGEN

---

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig ist ein Carport mit Schuppen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

Der Carport darf an keiner Stelle des Grundstücks mehr als 2,00 m über dem natürlichen Gelände bzw. Geländeabtrag liegen. Die Höhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt des angrenzenden natürlichen Geländes bzw. Geländeabtrag und der Oberkante des Carports.

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 und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt. Die Grundfläche (GR) ist auf max. 75 m<sup>2</sup> festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Vor dem Carport ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.



---

## B. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

---

1. Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Massnahme 1)

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterterrassen oder vergleichbare Materialien).

---

## C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

---

- 1 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

### 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.
3. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerks in der Örtlichkeit mit dem Werk abgestimmt werden.
4. 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.
5. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
6. 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).
7. Soweit Regenwasser zur Toilettenspülung und/oder zum Wäschewaschen verwendet



- werden soll, bedarf die Anlage der vorherigen Genehmigung durch das Gesundheitsamt und Anzeige beim Abwasserwerk. 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- Pressedienst (BI-A 507/92).
8. Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
  9. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
  10. Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.
  11. Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.  
Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 - 6675 3000 zu richten.  
Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).
  12. Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau entdeckt werden, so wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
  13. 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.  
Insbesondere 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\\_Informationnsblatt\\_28\\_2009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationnsblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf)).



Ulmen, den 06.06.2018  
Stadt Ulmen  
**gez.**  
(Thomas Kerpen)  
Stadtbürgermeister

