


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Pitzberg' der Stadt Ulmen

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Pitzberg' gemäß § 2 BauGB am 18.02.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2018 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde 'Vulturno' ortsüblich bekannt gemacht.


Ulmen, den 16.06.2018

 Siegel  
(Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister)

## ENTWURFSBESCHLUSS

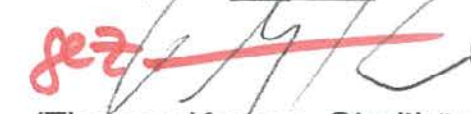
Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am 16.06.2018 den Entwurf und damit für die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ulmen, den 16.06.2018

 Siegel  
(Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister)

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 + 4 BauGB**  
**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.02.2018 i.V.m. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.02.2018 beteiligt.

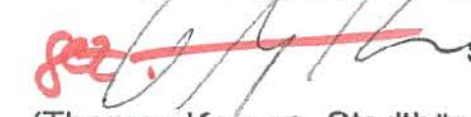
Ulmen, den 16.06.2018

 Siegel  
(Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister)

## OFFENLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 (2) in der Zeit vom 19.02.2018 bis 20.03.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.


Ulmen, den 16.06.2018

 Siegel  
(Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister)

## SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Begründung und Textfestsetzungen, wurde am 11.04.2018 vom Stadtrat Ulmen gem. § 10 BauGB i.V.m. § 3 GemO und § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Ulmen, den 16.06.2018

 Siegel  
(Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister)

## AUSFERTIGUNG

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.


Ulmen, den 16.06.2018

 Siegel  
(Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister)

## SCHLUSSBESCHLUSSTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss und die Erteilung der Genehmigung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden der Verwaltung von jedermann eingesehen werden kann.

Ulmen, den 16.06.2018

 Siegel  
(Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister)

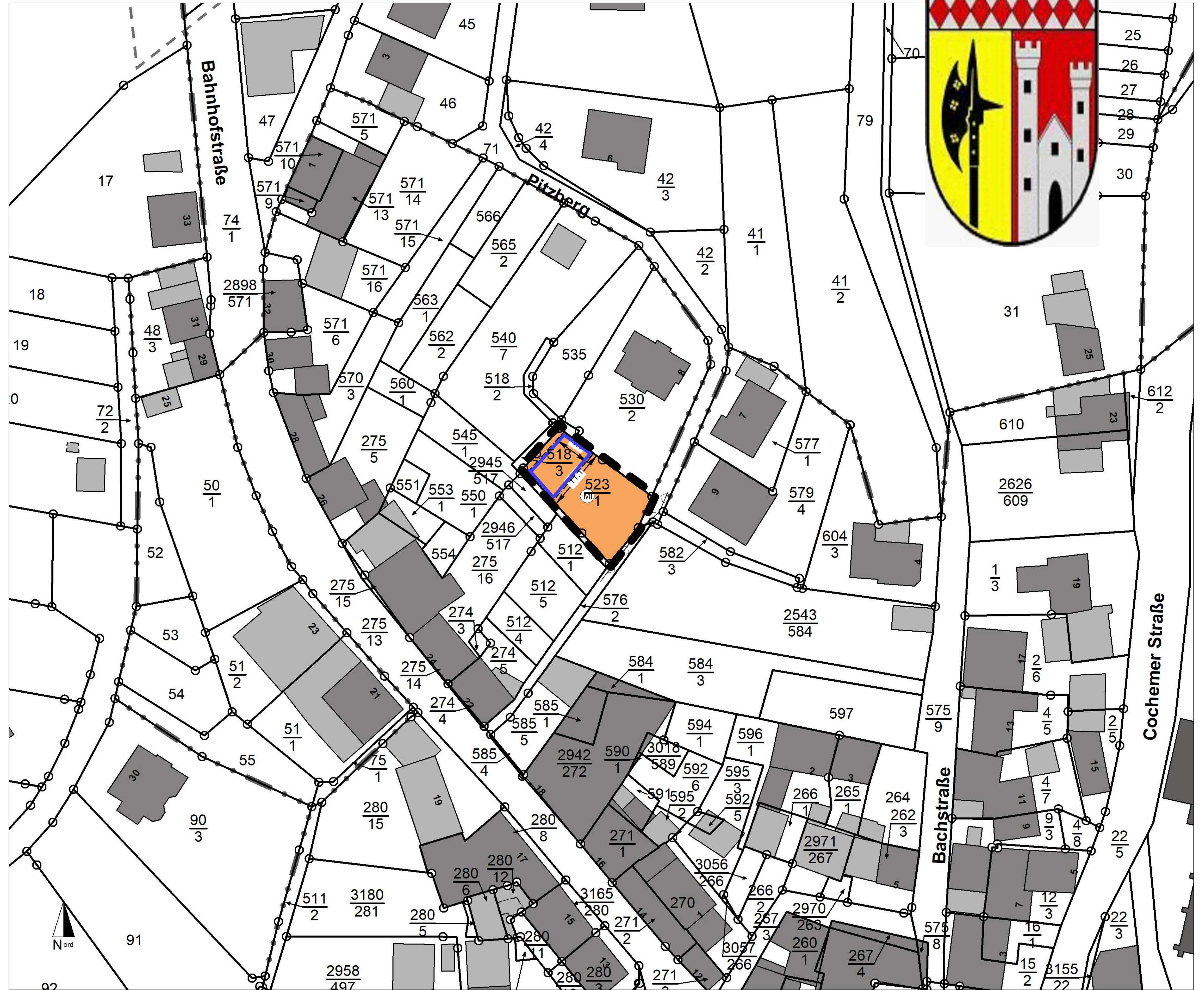
## PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 18. Dezember 1990. Stand der Plangrundlage: April 2017

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.05.2015 (GVBl. S. 77)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2748) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, GVBl. S. 283, geändert am 21. Dezember 2016, GVBl. S. 583
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. Seite 273) letzte berücksichtigte Änderung: § 5 geändert, § 5a sowie die Anlagen 1 und 2 aufgehoben durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516)
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1208), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S.127), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 85 und 88 geändert durch § 29 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.



- ### Legende
- Art der baulichen Nutzung  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO  
§6 BauNVO
- Mischgebiete
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
  - Baugrenze
  - Sonstige Planzeichen  
§9 Abs.7 BauGB
  - Geltungsbereich
  - Bemaßung

**BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**  
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

## Textfestsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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

- 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:  
Das 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.

- 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 m² festgesetzt.

- 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

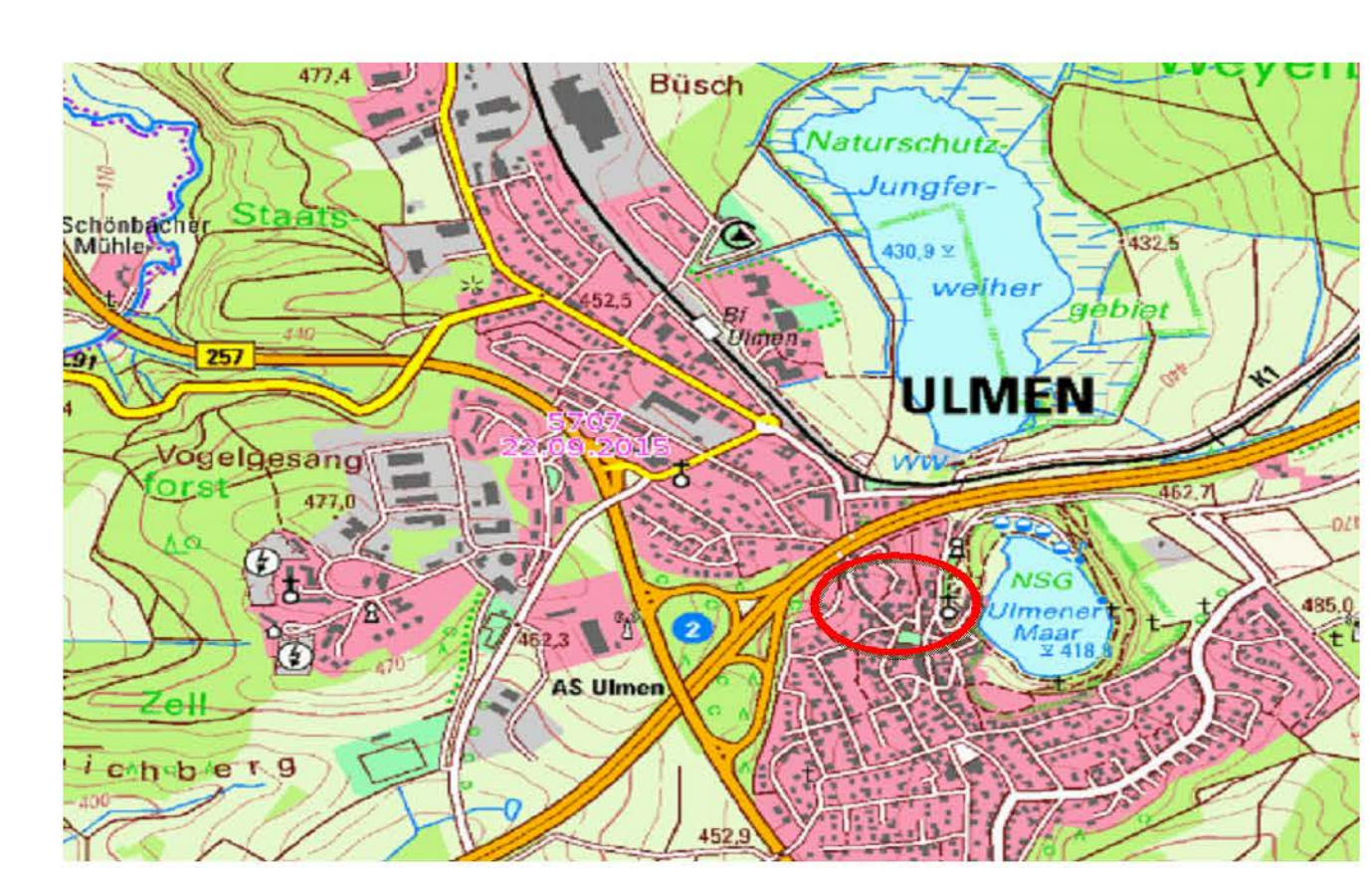
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Massnahme 1)  
Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

### C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

- Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 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 Oberbodenaufbereitung
- Für die Befestigung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

## Hinweise und technische Ausführungsbestimmungen:

- 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.
- 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 sollen Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerks in der Örtlichkeit mit dem Werk abgestimmt werden.
- 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.
- Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Beauftragten des Kreiswasserwerks.
- Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
- Soweit Regenwasser zur Toilettenspülung und/oder zum Wäscheaschen 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).
- 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 Leitungsstrassen.
- Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
- Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.
- 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 unbekannt 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@tfdp.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 einhundertfünfzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).
- Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau entdeckt werden, so wird die Einbeziehung eines Baugrunderaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunderforschung empfohlen. 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 (BodSchV), 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://mwk.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/Informationsblatt\\_28\\_2009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwk.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/Informationsblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf)).



## WeSt - Stadtplaner GmbH

Waldstrasse 14 56766 Ulmen  
Tel. 02676 9519110 - Fax 02676 9519111

## Stadt Ulmen

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pitzberg"

Planbezeichnung: Bebauungsplanänderung Satzungsexemplar	Maßstab: 1:500	Plan-Nr.: 1
Bearbeiter: Dipl. Ing. Rolf Weber	Datum: April 2018	