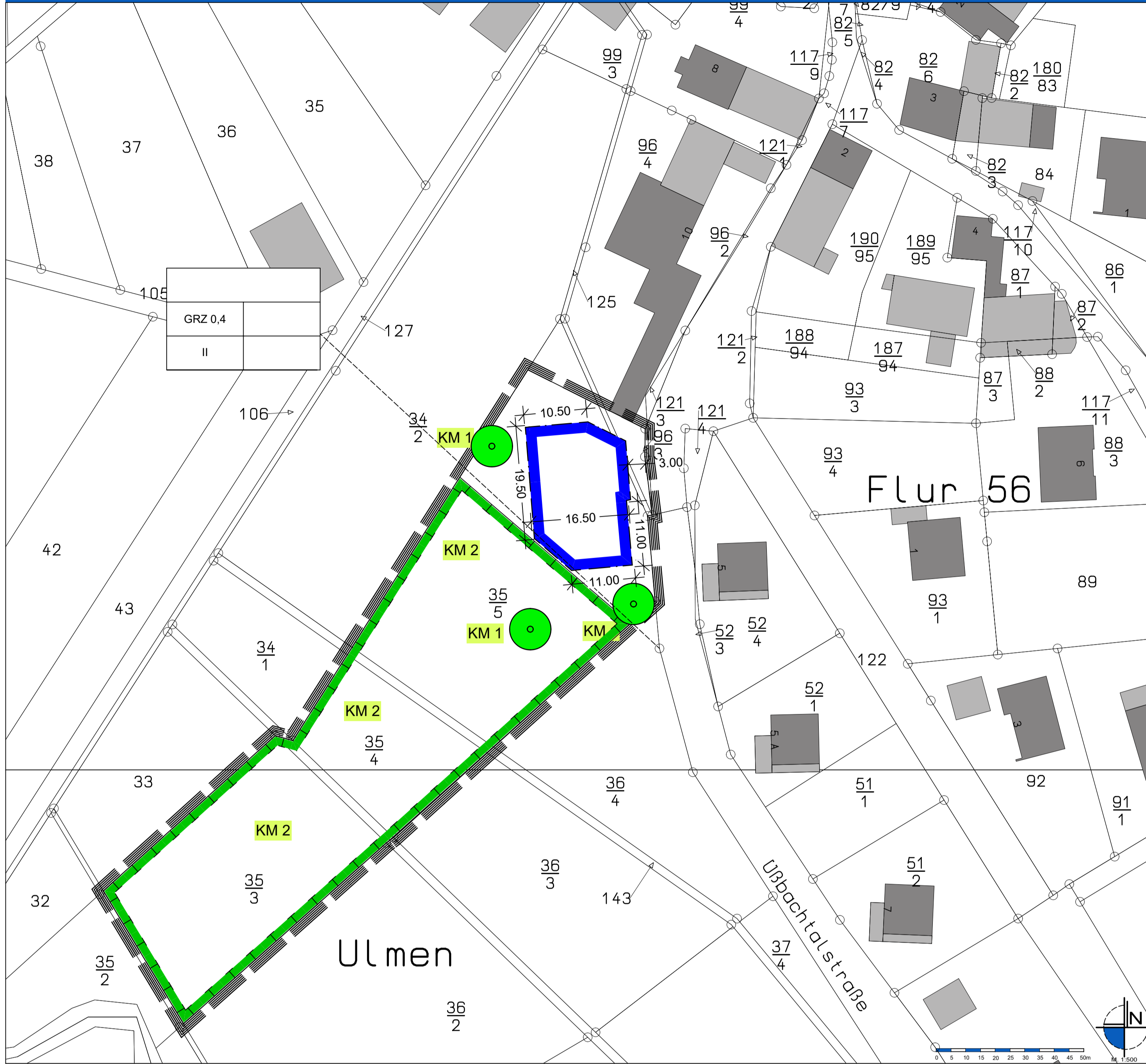


Stadt Ulmen

Ergänzungssatzung "Üßbachtalstraße"



Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB
Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.05.2021, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 15.05.2021 und die Bekanntmachung im Internet am 12.05.2021, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.06.2021 gegeben wurde.

Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Stadtratssitzung vom 19.10.2021 beraten und beschlossen.

Ulmen, den 15.02.2022

gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister

(L. S.)

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ulmen beschloss am 19.10.2021 die Ergänzungssatzung „Üßbachtalstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 88 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 GemO als

Satzung.

Ulmen, den 15.02.2022

gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister

(L. S.)

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Die Ergänzungssatzung „Üßbachtalstraße“ ist am 19.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung während der Dienststunden, und zwar montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.

Ulmen, den 21.02.2022

gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister

(L. S.)

Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung

Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Stadt Ulmen überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit beurkundet.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Ulmen, den 21.02.2022

gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister

(L. S.)

Legende

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB

Anpflanzen: Bäume

§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Sonstige Planzeichen

§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster

Bemaßung

Gebäude laut Kataster

Textfestsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Zahl der Vollgeschosse Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II festgesetzt.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 A BAUGB)

Maßnahme 1 (KM 1): Pflanzung von drei Laubgehölzen (siehe Planzeichnung)

• Bäume Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm StU, (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) ohne Ballen

Die Gehölzarten sind aus den nachfolgenden Gehölzlisten für standortheimische Bäume und Sträucher auszuwählen: Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Maulbeere (*Sorbus aria*). Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Neben der Verbesserung der Bodenfunktion hat diese Kompensationsmaßnahme zudem positive Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (Fauna, Nistgelegenheit für Vögel, Klima, CO₂-Bindung, Landschaftsbild).

Maßnahme 2 (KM2): Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (Glatthaferwiese)

Gemäß Planzeichnung mit Bezeichnung (KM 2) sind auf den gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen orientiert an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008) durchzuführen:

- Nachsaat: im ersten Schritt hat eine Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese zu erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei nur übersäet. Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Madgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
- Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegege oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

Durchführung der Maßnahmen

a) KM 1 und KM2: Nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes

Vermeidungsmaßnahmen

Fauna:

- V1: Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang März)
- V2: Zügige Umsetzung der Maßnahme, Vermeidung längerer Unterbrechungen
- V3: Vermeidung von Nachtbaustellen
- V4: Abdeckung oder Einzäunung von Gruben außerhalb der Bauphasen

Boden

- V5: Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Bebauung
- V6: Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- V7: Räumung von Überschusssachen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie zur Vermeidung von Verdichtungen und Ablagerungen
- V8: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (diese dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in den Boden gelangen)

Wasser:

V9: Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO im Rahmen der anstehenden Baugenehmigung

PFLANZENLISTEN

Pflanzliste/ Pflanzqualität

Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Bäume II. Größenordnung:

Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Verweidung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2 Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der alte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- 3 Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind von vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m vertig. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
- 4 Bei Befüllungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FG 5V Nr. 539 (Feb. 2013) 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 Befüllungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit den Werken abgestimmt werden.
- 5 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.
- 6 Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerkes.
- 7 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 Löschwasserzettes).
- 8 Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich 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 488) sowie der bga-Pressedienst (BfA 50782).
- 9 Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungsstrassen.
- 10 Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
- 11 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
- 12 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
- 13 Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannt archaische 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 wird auf die Anzeig-, Erhaltungs- und Abieflerpflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanfrage ist an landesarchaeologie-koblenz@gdkw.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind ertüchtlich.
- 14 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 15 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 17 Wasserversorgung Zur Errichtung einer leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung ist vor Maßnahmenbeginn mit dem Träger der Wasserversorgung ein Abbovertrag abzuschließen.
- 18 Bei der Planung und Ausführung sind 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 Umweltpflicht nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitung. Im Internet unter: http://mwk.rlp.de/filesadmin/mwke/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf. Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVBl. S. 425)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 285), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKomPV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Nutzungsschablone (Beispiel)

Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II

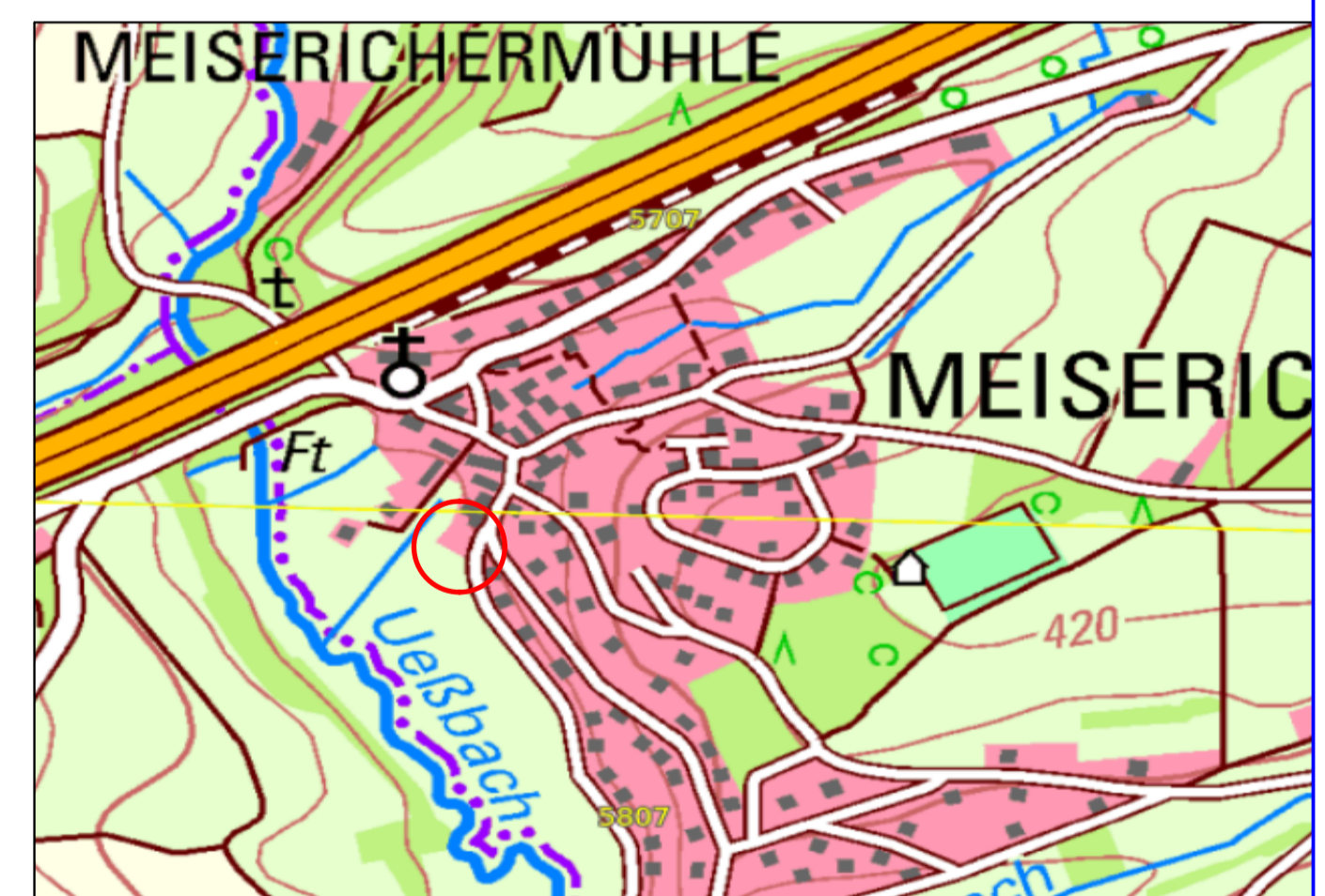
Bestandteile des Bebauungsplan

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

Plangrundlage

Herkunftsvermerk
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©GeoBasis-DE/LvermGeoRP November 2019.
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Stadt Ulmen Ergänzungssatzung "Üßbachtalstraße"

Satzung

Auftraggeber: Stadt Ulmen	Projektnr.: 01-747
---------------------------	--------------------

Phase: Satzung	Stand: Oktober 2021
----------------	---------------------

Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500
------------------------	----------------



Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111