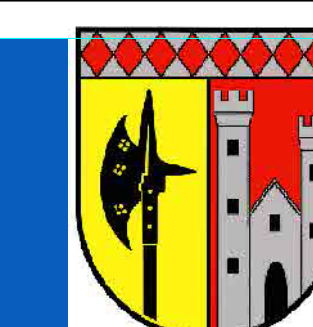


# Stadt Ulmen, OT Vorpochten Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kleine Höllberg"



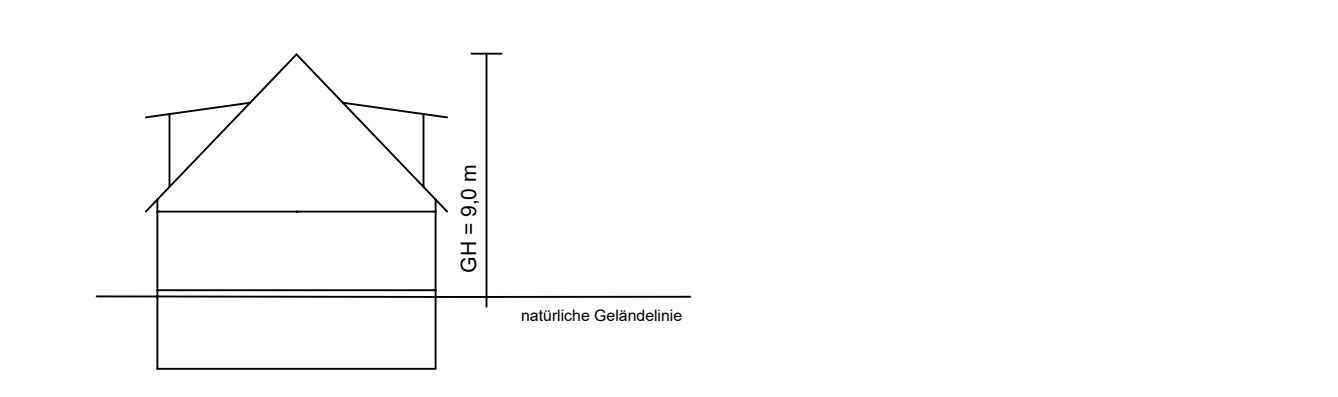
## Legende

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- § 11 BauNVO**  
Sonstige Sondergebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- 9. Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO**
- Sonstige Darstellungen**

## Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	Grundfläche als Höchstmaß	Gebäude Höhe als Höchstmaß
SO Naturerlebnishof	GR 2.500 m <sup>2</sup>	-
	-	-
	-	-
	GH 9,00 m	-

## Systemskizze



## Textfestsetzungen

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)**
- 1.1 NUTZUNGSZONEN**
- 1.2 BAUGRENZEN**
- 1.3 GRÜNLÄNDEN**
- 1.4 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- 1.5 PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- 1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 1.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

## Textfestsetzungen

- Teilbereich SO 2:**  
Gebäudehöhe max. 6,5 m
- Teilbereich SO 3:**  
Gebäudehöhe max. 6,5 m
- 3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. §§ 23 (1) BAUNVO)**
- 4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFÄHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)**
- 5 GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)**
- 6 GRÜNDORNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. FLÄCHEN ODER MASSENAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)**
- 2. VERMEIDUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**
- 2.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)**
- 2.2 Kompensationsmaßnahmen (K)**
- 3. EXTERNE MAßNAHME 2 (K2): ENTWICKLUNG EINER STROEBWIESE (GEMARKUNG AUERATH FLUR 17 FLURSTÜCK 8 STROEBSTADT AUF 4300 M<sup>2</sup>)**
- 4. EXTERNE MAßNAHME 1 (K1): ANBRINGEN VON 5 FIEDERMAUS- UND 5 VOGELNISTKÄSTEN**
- 5. EXTERNE MAßNAHME 2 (K2): ENTWICKLUNG EINER STROEBWIESE (GEMARKUNG AUERATH FLUR 17 FLURSTÜCK 8 STROEBSTADT AUF 4300 M<sup>2</sup>)**

## Textfestsetzungen

- D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**
- 1. HINWEIS AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**
- 2. HINWEIS AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**
- 3. HINWEIS AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**
- 4. HINWEIS AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**
- 5. HINWEIS AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1702).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 12.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Landesstraßengesetz (LSrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Landesbaurordnung Rheinland-Pfalz (LBAurO) vom 24.11.1994 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (GVBl. 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).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Landesplanungsgesetz (LPlG) 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 08.04.2022 (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. 133).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1553) geändert worden ist

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

## Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Januar 2020.

Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

## Bestandteile des Bebauungsplans

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

## Übersichtskarte (ohne Maßstab)



## Projekt

Stadt Ulmen, OT Vorpochten Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kleine Höllberg"	
<b>Satzung</b>	
Auftraggeber: Stadt Ulmen, OT Vorpochten	Projektnr.: 01-749
Phase: Satzung	Stand: September 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Erneute Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss
Die Stadt Ulmen hat am 19.10.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kleine Höllberg" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.10.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.10.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.04.2023 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.10.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am 06.08.2023 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kleine Höllberg" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung
Ulmen, den 10.11.2023 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den 10.11.2023 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den 10.11.2023 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den 10.11.2023 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister
<b>Ausfertigung</b> Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Ulmen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.	<b>Genehmigungspflicht gem. § 10 Abs. 2 I.V.m. § 8 BauGB</b> Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 BauGB binnen 1 Monats. Fiktivgenehmigung gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB wenn nicht innerhalb von einem Monat.	<b>Anordnung der Bekanntmachung</b> Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	<b>Bekanntmachung</b> Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am 16.11.2024 gem. § 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan
Ulmen, den 14.11.2023 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Kreisverwaltung Cochem-Zell, den 11.10.2024 gez. Weller-Görgen	Ulmen, den 12.11.2024 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den 20.11.2024 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister