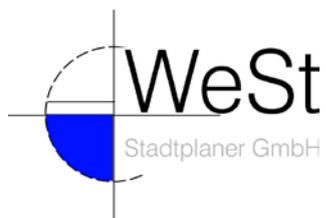


# 2018

## Bebauungsplan ‚Wochenendhausgebiet Meiserich‘ in der Fassung der 3. Änderung der Stadt Ulmen



Satzungsexemplar  
Juni 2018

## Bebauungsplan ‚Wochenendhausgebiet Meiserich‘ in der Fassung der 3. Änderung

Inhalt:

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>B.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAU)</b>	<b>16</b>
<b>C.</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>D.</b>	<b>PFLANZENLISTEN</b>	<b>17</b>
<b>E.</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>18</b>

---

### 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Stadt Ulmen hat die 3. Änderung des Bebauungsplans ‚Wochenendhausgebiet Meiserich‘ beschlossen, um Teilbereiche des Bebauungsplans an bereits vollzogene bzw. geplante Nutzungen anzupassen.

Im Änderungsbereich hat sich auf einem Grundstück eine Dauerwohnnutzung ergeben und die Häuser auf den sonstigen Grundstücken werden als Ferienhäuser genutzt. Darüber hinaus sollen auf den noch nicht bebauten Flächen weitere Ferienhäuser bzw. die Ferienhausnutzung ergänzende Einrichtungen, wie Sauna und Wellnessbereiche etc. errichtet werden.

Der Bebauungsplan sieht lediglich Wochenendhäuser vor, die nicht zum dauernden Aufenthalt genutzt werden sollen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Meiserich“ steht also diesen Planungen und Nutzungen entgegen.

Der Stadtrat hat sich schon mehrfach mit dem Bebauungsplan befasst und auch schon im Rahmen früherer Änderungen mit der Dauerwohnnutzung auseinandergesetzt. Teilbereiche des Bebauungsplans wurden aufgrund dieser Thematik auch schon aufgehoben.

Grundsätzlich sieht der Stadtrat in der Ferienhausnutzung kein Problem und es sind auch noch keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld durch die Nutzung der bestehenden Gebäude als Ferienhaus aufgetreten. Deshalb soll der Bebauungsplan im Rahmen der 3. Änderung die bestehenden Nutzungen abschließend regeln und auch für die noch bebaubaren Bereiche den städtebaulich gewünschten Rahmen vorgeben.

BEBAUUNGSPLAN ‚WOCHENENDHAUSGEBIET MEISERICH‘ IN DER FASSUNG  
DER 3. ÄNDERUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplans sieht deshalb für einen Teilbereich (Flurstück 56/3) eine Dauerwohnnutzung vor und setzt für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Der Übergang von der Ortslage mit der Dauerwohnnutzung zum geplanten Ferienhaushausgebiet bzw. zum Wochenendhausgebiet im Ortsteil Meiserich stellt sich derzeit bereits fließend dar.

Die Bebauungsplanänderung trägt diesen Gegebenheiten Rechnung.

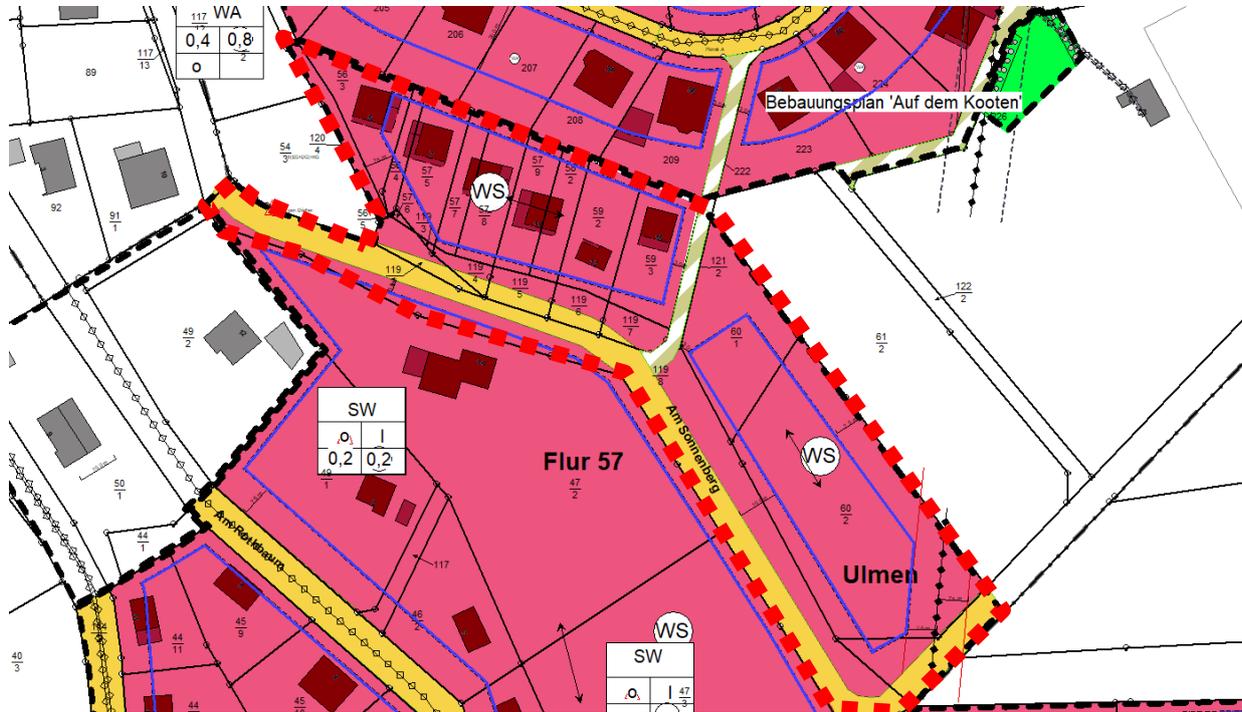
Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Bei vorliegender Änderung wird eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht und andere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Ergänzung des Angebotes, zugelassen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern und weil auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Folgende Grundstücke sind von der Bebauungsplanänderung betroffen:

Gemarkung Ulmen, Flur 57

Flurstücke: 56/3, 56/4, 57/5, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9, 58/2, 59/2, 59/3, 60/1, 60/2, 119/2, 119/3, 119/4, 119/5, 119/6, 119/7, 119/8, 120/4 teilweise und 153/126. teilweise.

Der folgende Ausschnitt zeigt den Ursprungsbebauungsplan mit dem markierten Änderungsbereich (rote Strichlinie) sowie den angrenzenden Bebauungsplan „Auf dem Kooten“.

BEBAUUNGSPLAN ‚WOCHENENDHAUSGEBIET MEISERICH‘ IN DER FASSUNG  
 DER 3. ÄNDERUNG


## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 2.1 Darstellung Inhalte der 3. Änderung

#### Art der baulichen Nutzung

Im Teilbereich SO des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Ferienhausgebiet‘ festgesetzt.

Grundlage für die Sondergebietsfestsetzung bildet die Rahmenvorschrift des § 10 BauNVO.

Der Bezeichnung des Sondergebiets schließen sich die Zweckbestimmung sowie die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung an.

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet lautet wie folgt:

„Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.“

Allgemein zulässig sind:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen gemäß vorstehender Definition,
2. Anlagen für sportliche/spielerische Betätigung
3. Räume für touristische Dienstleistungen,
4. Wohnungen für Bereitschaftspersonen und den Betriebsleiter sowie Räume für das betriebserforderliche Personal,
5. Räume oder Gebäude nach § 13 BauNVO für der Gesundheit und dem Sport dienende Berufe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
7. Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung).

Wesentliches Ziel der Zweckbestimmung ist die Klarstellung, dass das Sondergebiet der Erholung sowie dem ferienmäßigen Wohnen dient.

Die Zweckbestimmung entspricht dem Sinn des § 10 BauNVO. § 10 versteht unter Erholung eine wohnartige Freizeitgestaltung bzw. ein zeitweiliges Freizeitwohnen.

Das Ferienhausgebiet ist dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Die Errichtung von Dauerwohnstätten mit Ausnahme von Wohnungen für Bereitschaftspersonen und den Betriebsleiter, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen ist im Plangebiet unzulässig.

Ergänzend wird folgendes zur Klarstellung der Nutzung und Verweildauer festgesetzt:

*„In der Art der Nutzung dient das Ferienhausgebiet dem zeitweiligen, in der Regel vier Wochen nicht übersteigenden Aufenthalt für Erholungszwecke durch einen wechselnden Personenkreis. Dies schließt die regelmäßige Nutzung der Wohnung durch denselben Personenkreis (z. B. Eigentümer, Pächter oder sonstige zur Nutzung dinglich Berechtigte) aus, ebenso das dauernde Wohnen, es sei denn, es handelt sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit diese für den Ablauf des Betriebs notwendig sind.“*

Es sind bereits 5 Ferienhäuser vorganden und es können noch weitere ca. 5-6 Ferienhäuser entstehen. Die Verteilung der verschiedenen Ferienhäuser/Wohnungen (4 Personen, 6 Personen, 8 Personen) erfolgt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, so dass eine abschließende Verteilung außer dem Bestand im Plangebiet noch nicht bekannt ist.

Aufbauend auf der Zweckbestimmung des Sondergebietes hat die Stadt den Zulässigkeitskatalog bestimmt. Bei der Definition der zulässigen Nutzungsarten spielt die Eigenart des Gebietes eine bedeutende Rolle.

Zwecks Umsetzung des freizeitmäßigen Wohnens sind im Plangebiet Ferienhäuser und –wohnungen allgemein zulässig. Zusätzlich werden Festsetzungen über die Gestaltung und

das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Vorrangiges Ziel dieser ergänzenden Festsetzungen ist die Einbindung in das Landschaftsbild.

Neben den Ferienhäusern werden auch Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen müssen und Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser für allgemein zulässig erklärt.

Mit dieser Festsetzung wird dem Personenkreis, der in irgendeiner Form dem Ferienhausgebiet in ‚dienender‘ Weise zur Verfügung steht (z.B. Verwalter der Ferienhausanlage, Haus- und Wartungspersonal etc.), ein dauerhafter Aufenthalt im Plangebiet ermöglicht.

Entsprechend der angestrebten Eigenart werden im Bebauungsplangebiet auch das Freizeitwohnen ergänzende Einrichtungen und Anlagen zugelassen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Dazu zählen solche Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebiets dienen.

1. Anlagen für sportliche/spielerische Betätigung
2. Räume für touristische Dienstleistungen,
3. Räume oder Gebäude nach § 13 BauNVO für der Gesundheit und dem Sport dienende Berufe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,

Unabdingbare Zulässigkeitsvoraussetzung für die genannten Einrichtungen ist jedoch, dass sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet stehen müssen. Danach richten sich u.a. die Größe und die Bedeutung der einzelnen Einrichtung.

Für die Unterstützung der Erholung ist im Plangebiet die Errichtung von Räumen oder Gebäuden nach §13 BauNVO für die Gesundheit und dem Sport dienende Berufe allgemein zulässig, so dass z.B. eine Sauna, Wellnessseinrichtungen etc. in Verbindung mit der Feriennutzung zulässig ist.

Ebenfalls im engen Zusammenhang zu der Erholungsfunktion steht die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche und spielerische Zwecke sowie sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung. Diese Nutzungen sollen zu einer Steigerung der Attraktivität und der Angebotsvielfalt beitragen, müssen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und dürfen seiner Eigenart nicht widersprechen.

Garagen und Stellplätze sind in einem Sondergebiet grundsätzlich zulässig. Gemäß der Bestimmung des § 12 (2) BauNVO sind sie jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die

seiner Eigenart nicht widersprechen, Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung) sind im Sondergebiet allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit der untergeordneten Neben- und Werbeanlagen steht ebenfalls in Abhängigkeit vom Nutzungszweck des Ferienhausgebiets. Sie haben der weiteren Ausgestaltung der Freizeit- und Erholungsfunktion zu dienen.

Die zulässigen Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung) sollen der Ankündigung des Ferienhausgebiets dienen und vom öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung der landesrechtlichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben aus sichtbar sein.

Im westlichen Teil des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind alle anderen Nutzungen, da sie aufgrund ihrer Struktur und des damit in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens nicht in das Plangebiet städtebaulich zu integrieren sind.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf  $Z = II$  festgesetzt.

Zur Unterstützung der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet ist als weiterer Bestimmungsfaktor der Höhenentwicklung eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Diese liegt bei  $GH = 9,00$  m. Entsprechend den Textfestsetzungen müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen  $0^\circ - 15^\circ$
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um  $2,0$  m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von **7,0 m** erreichen.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

### **Bauweise**

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für das Ferienhausgebiet untypisch und nicht gewollt ist.

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt“ erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten ‚nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

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

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für den Änderungsbereich eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die gewählten Orientierungswerte räumen den Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Baukörper ein und sind auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschoßflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

**Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt, um eine ungewollte Baudichte verhindern zu können. Das Umfeld mit seinem hohen Wald- und Grünanteil soll so erhalten bleiben.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und die Nachweispflicht von Stellplätzen in Abhängigkeit zu der Zahl der Wohneinheiten soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert. Aus diesem Grund sind auch Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden oder Ferienhäusern strebt die Stadt neben der Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an, sondern es soll auch gleichzeitig dem Nutzungsdruck auf das gesamte Plangebiet entgegengewirkt werden.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohnnd Nutzungsdichte der Bevölkerung entsprechen.

BEBAUUNGSPLAN ‚WOCHENENDHAUSGEBIET MEISERICH‘ IN DER FASSUNG  
DER 3. ÄNDERUNG

### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind in Anpassung an den Bestand und die gemeindeeigenen Parzellen festgesetzt.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO) zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- Randliche Eingrünung
- Innere Durchgrünung

---

## **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Ein wichtiges Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die ein wesentlicher Beitrag zu einem harmonischen Eindruck leisten kann.

Im Plangebiet wird den künftigen Bauherren ein hoher Grad an Gestaltungsfreiheit bzgl. der Konzeption des Daches eingeräumt. Neben einem großzügig ausgelegten Neigungswinkel von 15° bis 48° wird den Bauherren bei der Anlage z.B. von Dachbegrünungsmaßnahmen ein Unterschreiten der Mindestdachneigung zugestanden.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da das Umfeld keine klaren Gestaltungsmerkmale vorgibt, die eine Beschränkung auf eine gewisse Formen- oder Farbensprache erlauben.

**BEBAUUNGSPLAN ‚WOCHENENDHAUSGEBIET MEISERICH‘ IN DER FASSUNG DER 3. ÄNDERUNG**


### 3.1 Umweltbericht/Landespflegerischer Beitrag

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes waren ein Umweltbericht und die Festlegung von landespflegerischen Maßnahmen gesetzlich noch nicht vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht getroffen worden. Durch die Planänderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

1. Änderung der Art der baulichen Nutzung  
Wochenendhausgebiet → Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet „Fereinhausgebiet“.
2. Darstellung der Straßen in Anpassung an die Grundstückverhältnisse
3. Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch eindeutige Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen, der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### 3.2 Bodenschutz

Im Plangebiet ist sandiger Lehm bzw. Lehmboden vorhanden.

Gemäß den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt keine bzw. eine sehr geringe Bodenerosionsgefährdung vor.

Die noch nicht bebauten Bereiche unterliegen derzeit noch einer landwirtschaftlichen Nutzung.

### *Baubedingte Auswirkungen*

Baufeldfreimachung, Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrten, Material- und Lagerflächen, Bodenauf- und -abtrag

- Funktionsbeeinträchtigungen von Böden sind durch die vorübergehende baubedingte Beanspruchung in Form von Verkehr, Transport, Lagerflächen sowie Bodenab- und -auftrag gegeben. Die baubedingten Auswirkungen durch Veränderung des Bodengefüges durch Verdichtung infolge des Befahrens mit schwerem Baugerät werden als gering bis mittel, durch Ablagerung von Bau- und Bodenmaterial werden als mittelschwer beurteilt.

### *Baubedingte Auswirkungen*

- Flächenbeanspruchung durch Bebauung, Verkehrsflächen, versiegelte Freiflächen, sowie Geländemodellierungen
- Baubedingte, dauerhafte Bodenverluste entstehen durch die Errichtung der Gebäude, Verkehrsflächen sonstige versiegelten Freiflächen. Davon sind überwiegend mittelwertige Böden betroffen. Die Anlage von wassergebundener Wege und Freizeitanlagen führt zur Funktionsbeeinträchtigung mittelwertiger Böden.
- Der anfallende Bodenaushub im Zuge der Bebauung verbleibt auf dem Gelände und soll für Geländemodellierungen verwendet werden. Ggf. anfallender Überschuss wird ordnungsgemäß entsprechend rechtlicher Vorgaben verbracht.
- In Bodenauftragsbereichen im Zuge der Geländemodellierungen gehen allgemeine Bodenfunktionen der natürlich entstandenen Böden zunächst verloren bzw. werden z.T. stark eingeschränkt und verändert. Das Wasseraufnahmevermögen ist weiterhin gegeben, kann allerdings ggf. bei Verdichtung des Bodenauftrags verringert werden.

Anlagenbedingte Veränderung des natürlichen Reliefs durch Abgrabungen / Aufschüttungen (Geländemodellierungen)

- Aufgrund der Hanglage sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung unabdingbar. Konkrete Höhen bzw. Abgrabungstiefen sind in dieser Planungsphase noch nicht bekannt.
- Auch der erforderliche Wasserrückhalt ist in dieser Planungsphase noch nicht absehbar.

### *Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen einschl. Möglichkeiten der Vermeidung/Minderung/Kompensation für das Schutzgut Boden*

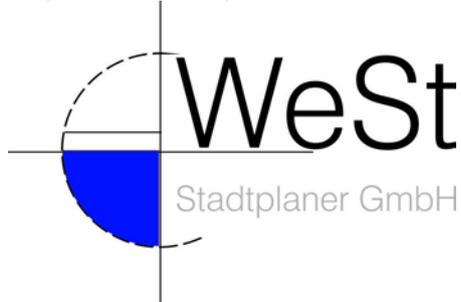
Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge und Bodenbelastungen (Verdichtung) sind Umweltaspekte in die Baustellenordnung aufzunehmen:

- Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen für Baumaterialien und Boden nur auf vorbelasteten bzw. später bebauten Flächen
- Reduzierung der Bodenbewegungen (Abtrag, Auftrag) auf ein Minimum, getrennter Aushub und Lagerung von Ober-, Unterboden, be- und unbelasteter Boden, (Beachtung der gängigen Vorschriften, z. B. DIN 18300, DIN 18320, DIN 18915)
- Verwendung biologisch abbaubarer Öle und Schmierstoffe

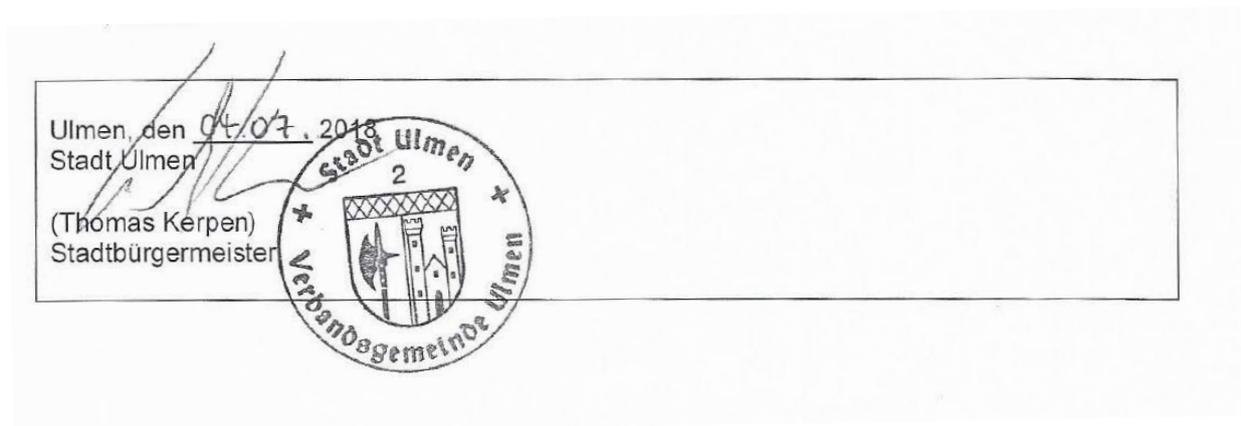
BEBAUUNGSPLAN ‚WOCHENENDHAUSGEBIET MEISERICH‘ IN DER FASSUNG  
DER 3. ÄNDERUNG

- Separate Lagerung des Oberbodens bei Aushub und Wiederverwendung des Materials als Oberboden (oberste Deckschicht im Bereich der Aufschüttungen)

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulmen durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, Juni 2018



---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
- 1.1. Im Teilbereich WA des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

- 1.2 In den Teilbereichen SO des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Ferienhausgebiet‘ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung:

„Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.“

Allgemein zulässig sind:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen gemäß vorstehender Definition,
2. Anlagen für sportliche/spielerische Betätigung
3. Räume für touristische Dienstleistungen,
4. Wohnungen für Bereitschaftspersonen und den Betriebsleiter sowie Räume für das betriebserforderliche Personal,
5. Räume oder Gebäude nach § 13 BauNVO für der Gesundheit und dem Sport dienende Berufe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
6. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
7. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
8. Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung).

BEBAUUNGSPLAN ‚WOCHENENDHAUSGEBIET MEISERICH‘ IN DER FASSUNG  
DER 3. ÄNDERUNG

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)  
2.1 Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

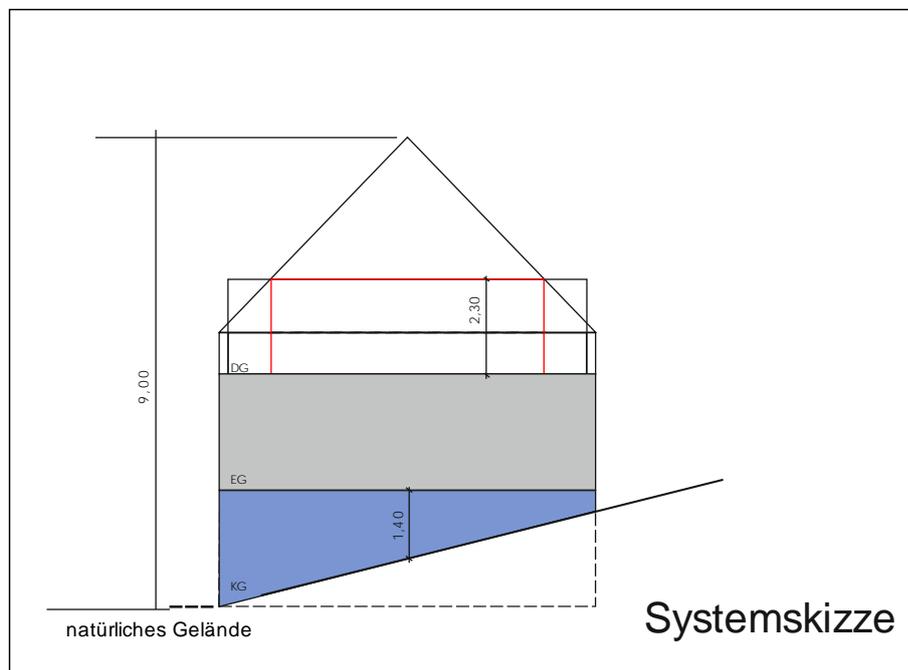
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von **9,0 m** nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der talseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von **7,0 m** erreichen.



BEBAUUNGSPLAN ‚WOCHENENDHAUSGEBIET MEISERICH‘ IN DER FASSUNG  
DER 3. ÄNDERUNG

- 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

- 4 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 gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,3** und die Geschößflächenzahl (GFZ) ist auf **0,6** festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

- 5 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

Stellplätze, mit Ausnahme der explizit festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

- 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Nicht zulässig sind Wohngebäude oder Ferienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen.

- 8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

- 9 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zusätzlich Flächen für Stellplätze festgesetzt. Hier sind Stellplätze zulässig.

---

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**

---

**1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)**

Dachform/-neigung

Im Plangebiet sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 15° bis 48° zulässig.

Lediglich bei der Anlage von begrünten Dächern darf die Minstdachneigung unterschritten werden.

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

---

**C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**

---

**1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft**

Randliche Eingrünung (Maßnahme M1)

Im Ordnungsbereich M1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine möglichst stufig aufgebaute dichte Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen bzw. zu erhalten. 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.

**2. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO)**

Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche (Maßnahme M2)

1. Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 50 qm Pflanzfläche 10 Sträucher und ein Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum zu setzen sind (siehe Pflanzliste); die übrigen

Fläche ist durch eine trittresistente Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene, standortgerechte Gehölzbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu sichern.

3. Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Massnahme M3)

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, Schotterrassen oder vergleichbare Materialien).

## D. Pflanzenlisten

### Pflanzliste heimischer Gehölzarten

#### Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		

#### Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		

#### Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

BEBAUUNGSPLAN ‚WOCHENENDHAUSGEBIET MEISERICH‘ IN DER FASSUNG  
 DER 3. ÄNDERUNG

Gemeine (Strauch)	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Gemeiner Schneeball Sanddorn	Virburnum lantana Hippophae rhamnoides
Faulbaum		Rhamnus catharticus		

**B Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)**
Apfelsorten:

Apfel von Groncels Boikenapfel  
 Danziger Kantapfel  
 Geflammt Kardinal  
 Gelber Bellefleur  
 Graue Herbstrenette  
 Großer Rheinischer Bohnapfel  
 Haux Apfel  
 Landsberger Renette  
 Prinz Albrecht von Preußen  
 Roter Eiseraffel  
 Signe Tilish

Birnsorten:

Gellerts Butterbirne  
 Grüne Jagdbirne  
 Poiteau Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche  
 Große Schwarze Knorpel  
 Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauszwetsche  
 Löhrpflaume

**E. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften**

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 Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (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 Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
3. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. 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 Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Lösch-

- wasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
6. Einer Nutzung von Oberflächen-oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
  7. 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 (BI-A 507/92).
  8. 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 Leitungstrassen.
  9. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
  10. Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich  
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001. in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.  
Anzeigepflichten  
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.  
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)  
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.  
Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
  11. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Planänderungen ergeben sich nicht.
  12. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
  13. 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 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\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Über-

schuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

14. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
15. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.  
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
16. Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).
17. 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. Dies kann z. B. durch Mulden und Rigolen erfolgen. Eine Beeinträchtigung Dritter ist zu vermeiden.

Neben sonstiger einschlägiger Literatur wird auf folgende Publikationen zur Versickerung verwiesen:

Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., vom April 2005  
Merkblatt DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., August 2007.