

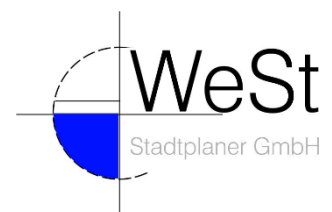
# 2021

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Jungferweiher“ Stadt Ulmen



Oktober 2021

**Stand: Satzung**





## Inhalt

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
2	LAGE IM RAUM	3
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	3
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	5
6	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	5
7	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	11
9	BODENORDNUNG	12
10	TEXTFESTSETZUNGEN	13
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	15
11	ANLAGE	19

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Stadt Ulmen plant ein Investor auf dem Grundstück Flur 48, Nr. 11/15 die Errichtung eines Wohnparks mit ca. 40 Wohneinheiten. Dabei sind drei barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen und zwei barrierefreie Wohnungsvorgesehen, damit die Wohnungen auch im Alter altersgerecht genutzt werden können. Der Wohnpark ist in fünf Hauskomplexe unterteilt. Die erforderlichen Stellplätze sind überwiegend in einer Tiefgarage vorgesehen. Neben der reinen Wohnnutzung sind vier Ladenflächen von 56 m<sup>2</sup> bis 107 m<sup>2</sup> geplant.

Das städtebauliche Konzept überplant den Bereich des ehemaligen Hotel Hages, welche bereits abgerissen ist. Die





Bauruine belastete das gesamte Umfeld der Bahnhofstraße.

Eine Wiedernutzung der Fläche wird aufgrund der Lage in der Stadt befürwortet, um den städtebaulichen Misstand zu beheben.

Für den Wohnpark wurden erste Planentwürfe vorgelegt. Es ist unter anderem geplant, die Gebäude mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen zu realisieren. Wobei teilweise ein Staffelgeschoss vorgesehen ist. Die geplante Grundflächenzahl beträgt 0,6. Die Grundflächenzahl darf im Geltungsbereich durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Dies ist erforderlich um die geplante Tiefgarage realisieren zu können. Die Gebäudehöhen sind mit maximal 14,0 m über dem unteren Maßbezugspunkt der Bahnhofstraße vorgegeben.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt den rechtswirksamen Bebauungsplan „Ulm Nord“ für diesen Teilbereich. Die Stadt sieht die Notwendigkeit der Planung, da der Ursprungsbebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festsetzt. Der bestehende Bebauungsplan sieht entgegen der vorliegenden Planung eine aufgelockerte Bebauung vor. Darüber hinaus regelt der Altplan die Stellung der baulichen Anlagen, er setzt die Erdgeschoßfußbodenhöhe fest und sieht weitere verschiedene Festsetzungen vor, die mit dem angesprochenen Projekt nicht vereinbar sind. Der Stadt ist es auch besonders wichtig, dass die große Zahl der erforderlichen Stellplätze und damit der ruhende Verkehr abschließend geregelt werden. Die Planung wird an den konkreten städtebaulichen Entwurf gekoppelt, damit hier die Sicherheit gegeben ist, dass sich der Bereich entsprechend dem städtebaulichen Konzept entwickelt wird.

Als Art der baulichen Nutzung wird, unter Betrachtung eines größeren Umfeldes des Plangebietes, ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt.



## 2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Ulmen und überplant Flächen des ehemaligen Hotels.

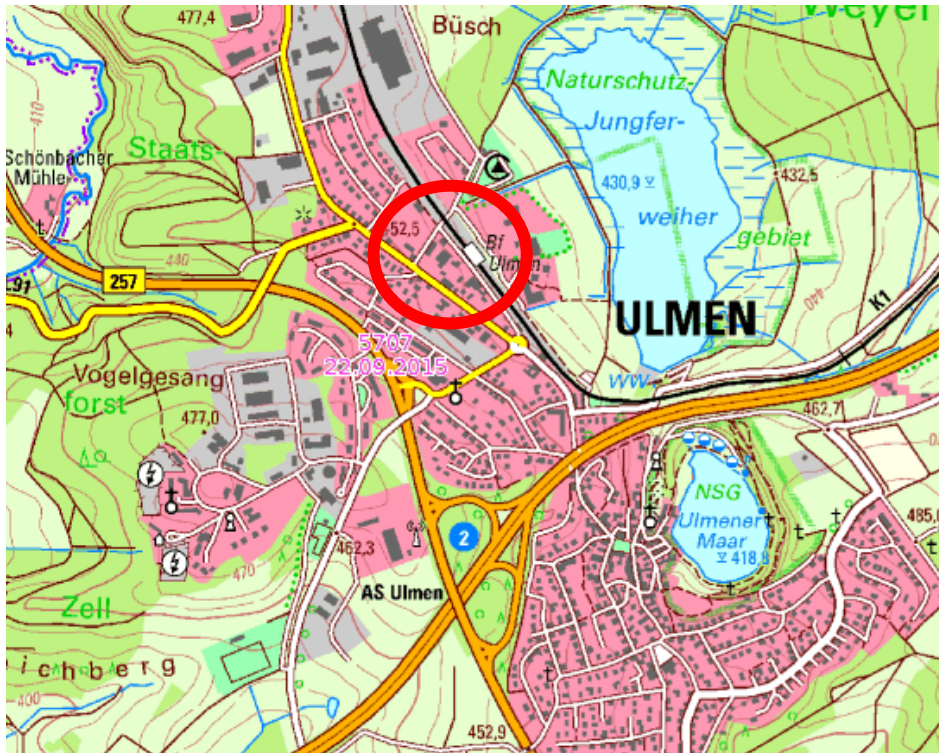


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Top 25 Geoportal, RLP

Im Osten wird der Bereich durch die Bahnhofstraße begrenzt. Westlich, südlich und nördlich grenzen gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen an das Plangebiet an.

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

## 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Geltungsbereich Mischbauflächen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

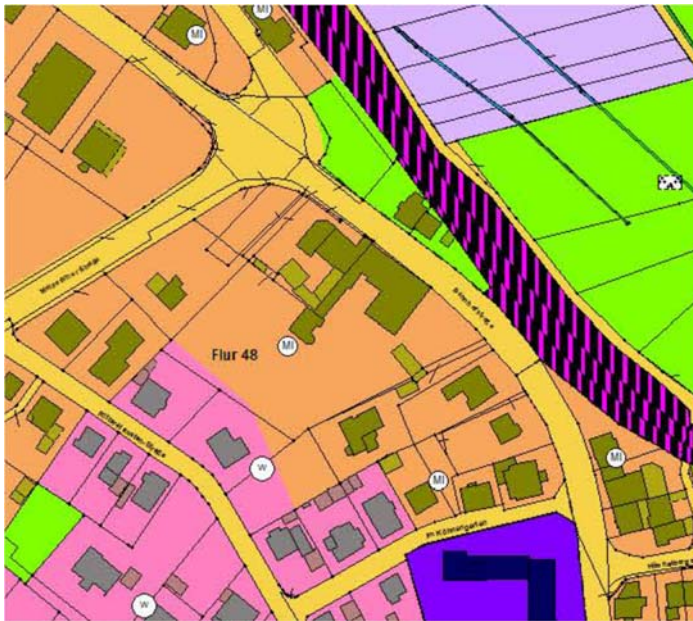


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Ulmen

## 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Nutzung

Der zu beplanende Bereich wurde als Hotel genutzt. (siehe Luftbild).



Abbildung 3:  
Luftbild,  
Quelle Geo-  
portal, RLP



Die Gebäudes wurden vollständig abgerissen. Durch die Planung ergeben sich für die Stadt ganz neue städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der ‚Bahnhofstraße‘

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Stadt folgende Leitziele formuliert:

- Mischbauliche Nutzung und sonstige Nutzung der Grundstücke,
- Einbindung in das Stadtbild,
- Regelung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs,
- Gestaltung eines attraktiven innerstädtischen Bereichs und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

## 6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Die Investoren haben eine städtebauliche Konzeption ausgearbeitet, die sich auf das komplette Umfeld auswirkt und zu einer erheblichen Aufwertung des Umfeldes beiträgt.

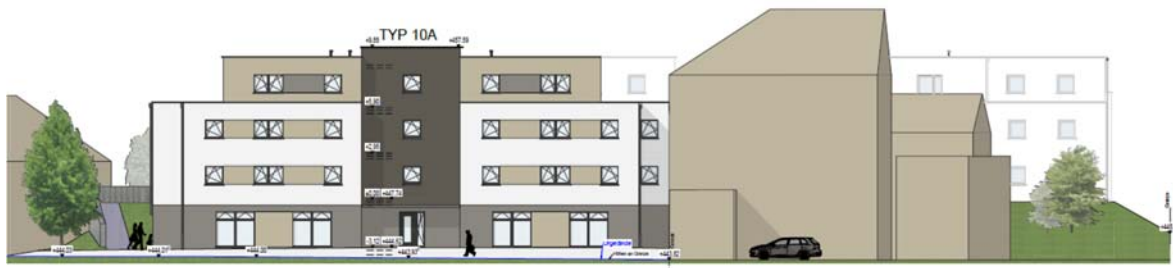


Abbildung 4: Lageplan, Architekturbüro Okfen & Schneiders GmbH, Kaisersech

Die Planung sieht fünf Gebäudekomplexe vor, die über eine neue Anbindung erschlossen werden sollen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage und verschiedenen Stellplatzanlagen untergebracht

werden.

Die Planung wertet den gesamten Bereich der Stadt auf.



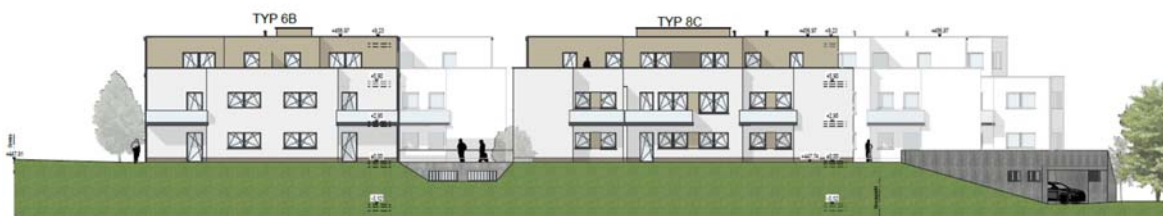
Ansicht Nordost



Ansicht Südost



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest

Abbildung 5: Architekturbüro Okfen & Schneiders GmbH, Kaisersesch



Die Konzeption sieht direkte barrierefreie Fußwegeverbindungen in die „Bahnhofstraße“ vor. Die dortige Infrastruktur und verschiedene Supermärkte können fußläufig erreicht werden.

Die Investoren haben sich intensiv mit dem Projekt und dem Standort beschäftigt und sind der Meinung, dass die geplanten Wohnungen sehr gut zu vermarkten sind. Es liegen auch bereits konkrete Kaufangebote vor und die Nachfrage zeigt, dass das Projekt nicht überdimensioniert geplant wurde.

Auch die Bevölkerungsentwicklung in Ulmen, die mit einem insgesamt plus von 0,8 % seit dem Jahr 2015 sich gegen den Trend entwickelt hat, spricht für die Stadt.

## 6.2 Verkehr

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

## 6.3 Grünordnung

### *Zielvorstellungen im Baugebiet*

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Stadt auf Flächen zurück, die derzeit extensiv genutzt werden. Dies entspricht den Zielen der Landschaftsplanung, da höherwertige Biotope für eine Siedlungsentwicklung nicht in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Durch die im gesamten Planungsraum stattfindende Begrünung und innere Durchgrünung kommt es zu einer Aufwertung des Stadtbildes.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der Außengrenzen des Gebietes,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets
- Aufwertung des Stadtbildes durch Pflanzung von Gehölzen.

Die nachfolgenden Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

Im o.a. Planungsraum gelten folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

### **Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)**

#### **VSM 1: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

#### **VSM 2: Räumung von Überschussmassen auf eine zugelassene Lagerstätte**

### **Kompensationsmaßnahmen (KM)**

#### **KM 1: Entwicklung einer randlichen Eingrünung**

## 6.4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Große Teile des Plangebietes sind Teil des Innenbereichs der Stadt. Es handelt sich hier um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich.

Bei weiten Teilen des Plangebietes handelt es sich um bereits genutzte und versiegelte, zumindest verdichtete Flächen. Somit ist im eigentlichen Bereich des festgesetzten Mischgebietes kein





Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft über den bereits heute zulässigen Rahmen zu erwarten.

#### 6.4.1 Umweltrelevante Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Es wurde für die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Nach Mitteilung und Auswertung möglicher umweltrelevanter Belange erfolgt die abschließende Bewertung.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	Bestandsaufnahme
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Keine Auswirkungen zu erwarten, da der größte Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht wird.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in	nein	---



	denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	Keine Versiegelung über den Rahmen des laut Ursprungsplan möglichen.
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	---

### 6.4.3 Abschließende Bewertung

Aus Sicht der Landespflege weist das Plangebiet für alle Schutzgüter im Durchschnitt eine geringe Schutzbedürftigkeit aus.

Insgesamt kann eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung durch die bauliche Entwicklung aus Sicht der Landespflege nicht abgeleitet werden, da eine umfangreiche Grüngestaltung erfolgen wird, die eine ökologische Aufwertung zum Ist-Zustand zur Folge hat.

## 7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bebauungsplan wurden Mischbauflächen ausgewiesen, da die Planung aufgrund ihrer Dimension und der vorgesehenen Nutzung dem Charakter eines Mischgebietes entspricht. Darüber hinaus wird das Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Mischnutzungen geprägt. Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet folgender Nutzungskatalog definiert:

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,



2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies liegt zum einen in der Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie an dem erhöhten Flächenbedarf dieser Einrichtungen.

Auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da dadurch Störungen zur geplanten Nutzung zu erwarten sind. Sonstige Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen, so dass im Einzelfall eine besondere Prüfung des Betriebes und seiner Störwirkungen auf die Nutzung im Mischgebiet erfolgen muss.

#### 7.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Hier soll von den ergänzenden Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Aufnahme in die Textfestsetzungen Gebrauch gemacht werden, wonach z.B. die zulässige Grundfläche, die in MI-Gebieten bei 0,6 liegt, durch die Grundflächen der dort benannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten; ggf. Nebenanlagen im Sinne des § 14; oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden kann, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gesamtkonzeption mit ausreichendem Grünanteil gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Darüber hinaus ist im Mischgebiet die Zahl der Vollgeschosse auf II bzw. III festgesetzt worden. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe definiert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Gebäudehöhe auf maximal 14,00 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt stellt die „Bahnhofstraße“ dar.



### 7.1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND BAUWEISE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Mischgebiet in Anlehnung an das projektierte Vorhaben mit Spielräumen festgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen sind durch diese Planung nicht zu erwarten, da durch die Umfeldgestaltung im Bereich der geplanten Einrichtung großzügige Abstände, besonders zur „Ritter-Heinrich-Straße“, und zur sonstigen bestehenden Bebauung vorgesehen sind.

### 7.1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Im Umfeld der Wohnanlage und in einer Tiefgarage sind Stellplätze geplant. Sie dienen der Einrichtung.

### 7.1.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Gestaltung des Umfeldes bei.

---

## 8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 8.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

### 8.1.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an vorhandene Kanäle gesichert.

### 8.1.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

### 8.1.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen ist durch Anschluss an das vorhandene Netz geplant. 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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Die Telekom ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.“



## 9 BODENORDNUNG

Wie in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ bereits dargelegt, ist der Investor im Besitz der Grundstücke. Eine Bodenordnung wird also auf freiwilliger Basis durchgeführt. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

Diese Begründung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Wohnen am Jungferweiher‘ der Stadt Ulmen.

Ulmen, den

Stadt Ulmen

gez. Kerpen

DS

(Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister)

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulm durch





## 10 TEXTFESTSETZUNGEN

---

### TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

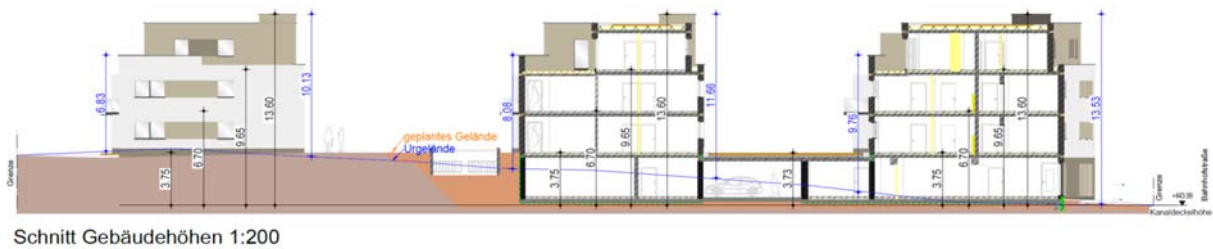
#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse für die Teilbereiche entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

##### Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen (GH) werden wie folgt festgesetzt: Gebäudehöhe (höchster Teil der Dachfläche) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **max. 14,00 m.**

Der untere Bezugspunkt stellt die angrenzende Erschließung (Bahnhofstraße) dar.



Schnitt Gebäudehöhen 1:200

Skizze zur Bestimmung der Gebäudehöhe

#### 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf im Geltungsbereich durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### 5. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BEREICHE WIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemeinschaftsanlagen, wie Müllplätze, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Stellplätze und Garagen zulässig.

#### 7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

##### 7.1 Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen

Im o.a. Planungsraum gelten folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen:

##### Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)

##### VSM 1: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

##### VSM 2: Räumung von Überschussmassen auf eine zugelassene Lagerstätte

Die bei der Bebauung anfallenden Überschussmassen sind nach Abschluss ordnungsgemäß zu entsorgen, um weitere Verdichtungen im Planungsraum zu vermeiden.

##### Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind 3,00 m breite Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.



Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenanzahl darf zwei auf ganzer Länge durchgehender Pflanzreihen nicht unterschreiten. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“.

---

## **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.
- 4 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.
- 5 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 den Werken abgestimmt werden.
- 6 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.
- 7 Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
- 8 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).
- 9 Einer Nutzung von Oberflächen- Brauchwasser im Haushalt zur Nutzung einer Waschmaschine wird 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





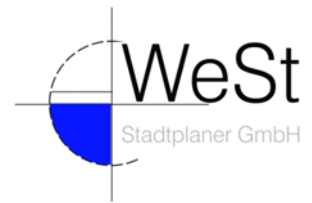
- Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
- 10 Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
  - 11 Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
  - 12 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.
  - 13 Die Schutzbestimmungen der RVO vom 12.07.1970, Az. 55-61-4-19/70 bzw. der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W101, sind zu beachten.
  - 14 Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
  - 15 Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:
    - an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222
    - Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
    - Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)
    - große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
    - offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210Bei der Anordnung/Bemessung der Löschwasserentnahmestellen dürfen nur vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m (um das jeweilige Objekt) angerechnet werden.  
Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt bzw. überparkt werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.
  - 16 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 Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
  - 17 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.



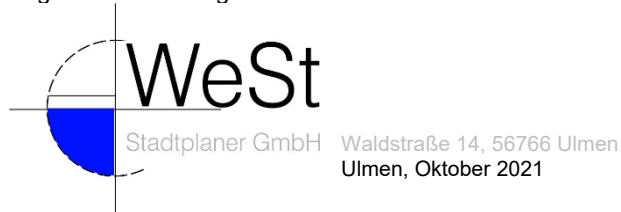
Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).

- 18 Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
- 19 Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
- 20 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 21 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 22 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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 23 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Die Telekom ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.“



aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulmen durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, Oktober 2021

Ulmen, den

Stadt Ulmen

gez. Kerpen

DS

(Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister)



## 11 ANLAGE

### Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hartriegel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Weißdorn	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Pfaffenhütchen	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet- ternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Heckenkirsche	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Hundsrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Filzrose	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Salweide	<i>(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	Purpurweide Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
<i>Apfelsorten:</i>			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	



<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
<i>Birnensorten:</i>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
<i>zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)</i>			
<i>Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken</i>			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn