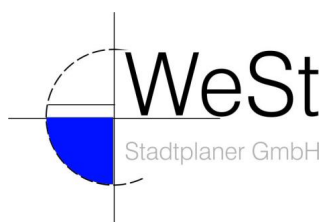


2018

Bebauungsplan ‚Nord‘ in der Fassung der 4. Änderung der Stadt Ulmen



Entwurf
August 2018

BEBAUUNGSPLAN ‚ULMEN NORD‘ IN DER FASSUNG
 DER 4. ÄNDERUNG

Bebauungsplan ‚Ulmen Nord‘ in der Fassung der 4. Änderung

Inhalt:

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	4
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN STAMMPLAN	7
B.	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	8

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Ulmen plant die 4. Änderung des Bebauungsplans ‚Ulmen Nord‘, um eine im Stammpplan enthaltene Verkehrsfläche dem angrenzenden Wohnbaugrundstück zuzuschlagen. Die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsfläche ist in der Örtlichkeit nicht umgesetzt worden und wird auch nicht benötigt. Das Flurgrundstück 66/2 soll an den Eigentümer des Flurstückes 10/6 verkauft werden. Er plant in diesem Bereich eine Garage und möchte die Restflächen weiterhin als Gartenland nutzen.

Der Stadtrat hat sich schon mehrfach mit dem Planbereich befasst und sieht nicht mehr die Notwendigkeit, hier eine öffentliche Verkehrsfläche vorzuhalten bzw. erstmalig herzustellen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans sieht deshalb vor, die Verkehrsflächen zugunsten von Wohnbauflächen zu ändern und das Baufenster entsprechend anzupassen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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).

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde der Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt, Montabaur, beteiligt. Mit Schreiben vom 02.10.2012 stellte der Landesbetrieb fest: „Obwohl das Autobahngrundstück, als Anliegergrundstück der Wegeparzelle, später nicht mehr von dieser Seite zu erreichen ist, sind wir mit der Aufhebung des Weges einverstanden. Sofern ein Zugang von der Anliegerseite her notwendig wird, muss dies dann nach nachbarrechtlichen Bestimmungen geregelt werden.“

**BEBAUUNGSPLAN ‚ULMEN NORD‘ IN DER FASSUNG
DER 4. ÄNDERUNG**

Den entlang der Autobahngrenze vorhandenen Wildschutzzaun werden wir in absehbarer Zeit erneuern. Dazu wird zu gegebener Zeit die Zauntrasse im Bundeseigentum freigestellt.“

Folgende Grundstücke sind von der Bebauungsplanänderung betroffen:
Gemarkung Ulmen, Flur 61
Flurstücke: 10/6, 66/2 und 11/1.

Der folgende Ausschnitt zeigt den Ursprungsbebauungsplan mit dem markierten Änderungsbereich (rote Strichlinie).



2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

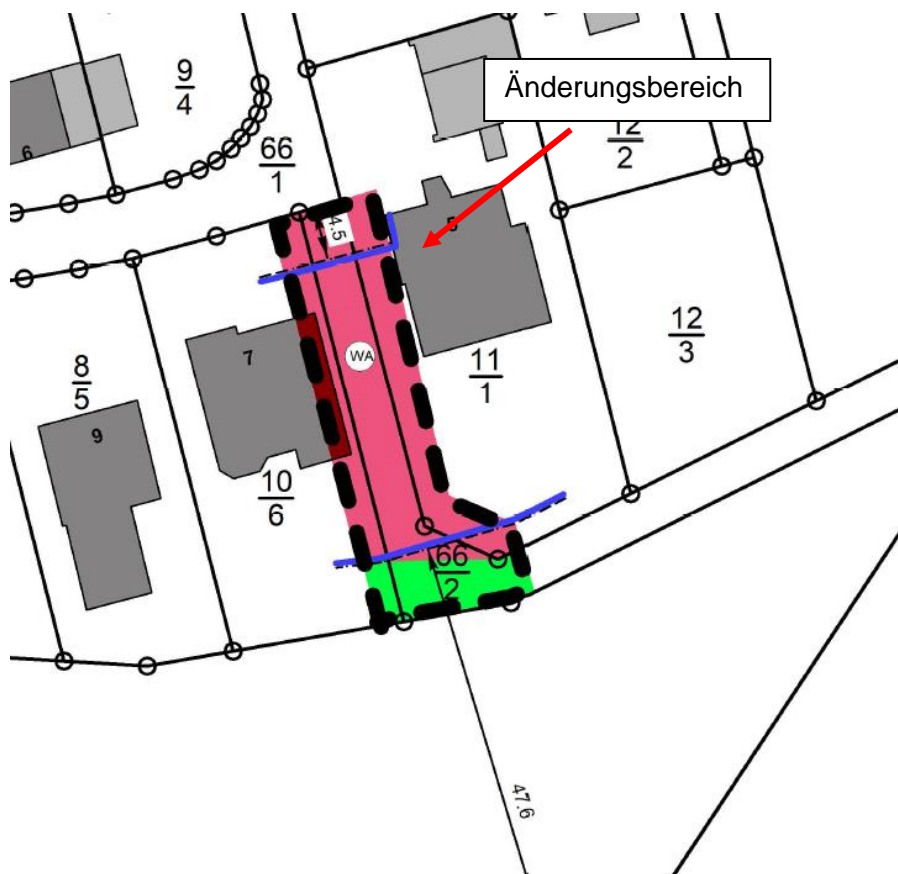
2.1 Darstellung Inhalte der 4. Änderung

Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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 $Z = 1$ festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 bei offener Bauweise festgesetzt.



Die sonstigen Plan-
darstellungen und
Textfestsetzungen
des Ursprungsbe-
bauungsplans
„Ulmen Nord“ gel-
ten weiterhin.

BEBAUUNGSPLAN ‚ULMEN NORD‘ IN DER FASSUNG
DER 4. ÄNDERUNG

2.2 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 Verkehrsflächen in → Allgemeines Wohngebiet
2. Anpassung der Baugrenzen

2.3 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 einer Gartennutzung.

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 einer Garage. Davon sind überwiegend mittelwertige Böden betroffen. Die Anlage von wassergebundener Wege führt zur Funktionsbeeinträchtigung mittelwertiger Böden.
- Der anfallende Bodenaushub im Zuge der Bebauung verbleibt auf dem Gelände und soll für Geländemodellierungen verwendet werden.
- 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)

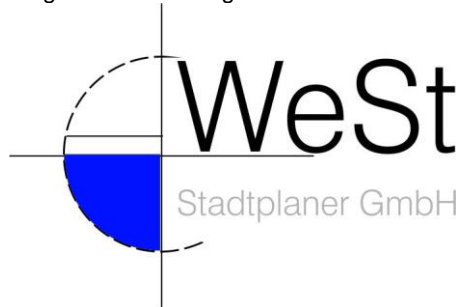
- Aufgrund der geringen Flächengröße und den topographischen Gegebenheiten sind keine Aufschüttungen zu erwarten.

BEBAUUNGSPLAN ‚ULMEN NORD‘ IN DER FASSUNG
DER 4. ÄNDERUNG*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
- 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, August 2018

56766 Ulmen, den

Stadt Ulmen

gez. Thomas Kerpen

DS

(Stadtbürgermeister)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN STAMMPLAN

1. Maß der baulichen Nutzung

Sofern sich durch die Geländeverhältnisse freistehende Kellergeschosse ergeben kann hierfür eine Überschreitung der Geschößzahl gem. § 17 (5) BauNVO zugelassen werden

2. Stellung der baulichen Anlagen, Gebäuderichtung

Die Gebäude sind entsprechend dem dargestellten Symbol wahlweise in Giebel und Firstrichtung festgesetzt.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise oder in einer von der üblichen Bauweise abweichenden Form oder Art, z B. Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig. Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen sowie auf den Grundstücksgrenzen aneinander gebaute Garagen sind in ihrem Äußeren einheitlich zu gestalten. Garagen im Kellergeschoß von Gebäuden sind unzulässig, wenn ihre Rampenneigungen mehr als 15% betragen. Die Garagenzufahrt muss, von der Straßenbegrenzungslinie gemessen, eine Länge von 5,00 m betragen, die als Stellplatz genutzt werden kann.

5. Unbebaute Flächen und Stellplätze

Die von der Bebauung freigehaltenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauG mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht höher als 0,70 m zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Nutzgärten unzulässig

6. Höhenlage der Baukörper

Für die Höhenlage der Baukörper sind OKEFF (Oberkante Erdgeschoßfertigfußböden) bestimmend. Die OKEFF der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude sollen 0,20-0,50 m (in Hausmitte) über Oberkante Gehweg liegen.

Die OKEFF der bergseits der Erschließungsstraßen liegenden Häuser dürfen bis 0,80 m (in Hausmitte) über angrenzendem bergs. Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch eine hohe Längsneigung der Straße die OKEFF unter der davorliegenden Verkehrsfläche liegen und die Erschließung gesichert ist. Die der Straße zugewandte Sockelhöhe darf dabei an keiner Stelle mehr als 1,00 m betragen (durch Geländeangleichung). Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Grundstücksgrenzen aufeinander abzustimmen.

7. Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

(gem. Verordnung der Gestaltungsvorschriften.in Bauleitplänen von 26.02.1969 S. 78)

7.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

7.1.1 Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern darf 19-38° betragen, wobei bei ungleichschenkligen Dächern der lange Schenkel maßgebend ist.

7.1.2 Dachaufbauten und Drempele sind nur bei einer Dachneigung über 30° zulässig mit einer Drempele Höhe von max. 0,75 m. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als 2/3 der Firstlänge betragen, wobei ein Abstand von min. 1,00 m von den Giebelseiten einzuhalten ist. Die Abdeckungen der Aufbauten sind flach bis flachgeneigt vorzunehmen. Die Traufe ist durchzuziehen.

7.1.3 Die Dacheindeckung darf nicht in hellen Farben und großflächigem Material ausgeführt werden

7.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Vorgärten sind in massiver Bauweise bis 0,50 m Höhe und als Hecken bis zu 0,70 m Höhe zulässig. Rückwärtige Einfriedungen sind als Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wobei der massive Teil 0,50 m Höhe nicht überschreiten darf.

7.3 Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder in stark leuchtenden Farben angestrichen, verputzt oder verblendet werden.

7.4 Werbeanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller. Die Anbringung von Werbeanlagen an bzw. auf Dächern im Bereich der oberen Geschosse (ab 2. OG) und auf Hausgiebeln ist untersagt

8. Die im Bebauungsplan mit Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Ulmen belasteten Flächen sind zur Führung der Abwasserleitung vorgesehen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bäume und Sträucher mit tiefgehenden Wurzeln sind im Schutzbereich unzulässig.

9. Sämtliche Bauflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen in der Wasserschutzzone III. Bei der Bebauung der Grundstücke sind die Beschränkungen nach der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes Ulmen zu beachten.

B. 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.

BEBAUUNGSPLAN ‚ULMEN NORD‘ IN DER FASSUNG
DER 4. ÄNDERUNG

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 Löschwasserentnahmemöglichkeiten 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.

BEBAUUNGSPLAN ‚ULMEN NORD‘ IN DER FASSUNG
DER 4. ÄNDERUNG

11. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Planänderungen ergeben sich nicht.
12. 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) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
13. 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.