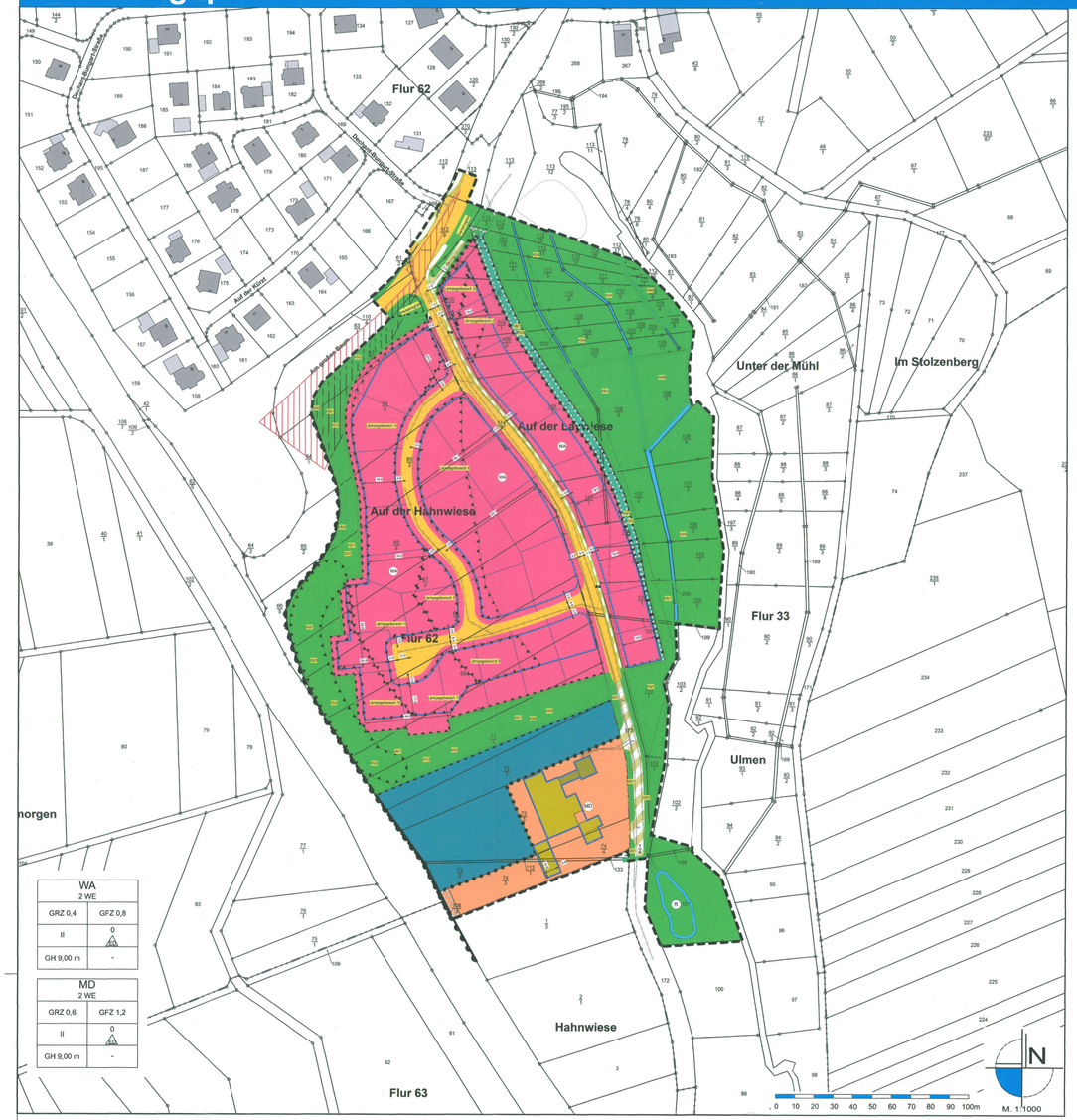
Stadt Ulmen
Bebauungsplan "Auf der Hahnwiese II"



Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

§ 4 BauNVO
- WA – Allgemeine Wohngebiete

§ 5 BauNVO
- MD – Dorfgebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

§ 4 BauNVO
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fußweg
- WW – Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallensorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- unterirdisch

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Grünflächen öffentlich
- Grünflächen privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Wasserflächen
- R – Rückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

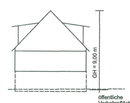
Sonstige Planzeichen
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Sichtdreieck
- 26 – Flurstücksgrenze laut Kataster, Flurstücksnummer laut Kataster
- 112 – Bemaßung
- 5 – Gebäude laut Kataster

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	MD 2 WE		Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,6	GFZ 1,2	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	0 △	Bauweise
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 9,00 m	-	

Systemskizze



Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im **Teilbereich** I 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. sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Im **Teilbereich** II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. ZAuf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Allgemein zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude, 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Unzulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen
Gebäudehöhe **max. 9,00 m**

Begriffsdefinitionen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Gebäudehöhe max. 9,00 m. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante
First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte.
Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 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 Einzel- und Doppelhäuser.

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 Teilbereich I auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt. Im Teilbereich II ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf **0,6** und Geschoßflächenzahl (GFZ) auf **1,2** festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)
Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" (WW) festgesetzt.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In der Planzeichnung ist an der westlichen Baugebietsgrenze eine Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingetragen.
In der Planzeichnung ist an der westlichen Baugebietsgrenze eine Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingetragen.
Es handelt sich dabei um einen Lärmschutzwall, dessen genaue Lage und Höhe aus dem Schallschutzgutachten 5206 (Anlage 6) hervorgeht. Der Wall muss eine Mindestwallhöhe von 2,50 m ü.G. aufweisen.

B. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

MASSNAHMEN
Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

VS 1: Schutz des Oberbodens Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschieben und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

Kompensationsmaßnahmen (KM)
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

KM 1 Entwicklung von Grünfläche in extensiver Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß Maßnahmenplan sind die im Randbereich des Plangebietes vorhandene Grünflächen (siehe Planeinschrieb KM1), als Extensivgrünland zu entwickeln. Es erfolgt, nach der Anpflanzung mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 oder 7.2.2 (20 g/m²), eine zweimalige Mahd/Jahr. Die erste Mahd erfolgt nach dem 15.Juli, die zweite Mahd ab Mitte September eines jeden Jahres. Eine separate Düngung erfolgt nicht. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

KM 2 Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß Maßnahmenplan sind im Randbereich des Plangebietes sowie im Bereich des Erdwalls (siehe Planeinschrieb KM2) Strauchpflanzungen mit einer Breite von 3,0 m (Strauchpflanzung 3-reihig) (in Teilen 1,5 m (Strauchpflanzung 2-reihig) anzulegen. Ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz). Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf. Die Pflanzung wird als „Gleichschenkliger Dreieckverband" ausgeführt: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke" und bilden ein gleichschenkliges Dreieck. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der sowohl eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft als auch für eine Vielzahl von Lebewesen ein hochwertiges Habitat darstellt. Die Höhe der Hecken sollte zwischen 1,5 m und maximal 2,5 m variieren.

KM 3 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß Maßnahmenplan sind im Bereich der Grünflächen (siehe Planeinschrieb KM3), Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Der Stamm–Stamm–Abstand sollte zwischen 10 und 12 m liegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz).

KM 4 Entwicklung von Artenreichem Grünland
Gemäß Maßnahmenplan ist im Bereich der Grünflächen (siehe Planeinschrieb KM4) gemäß den Vorgaben des Landes Rheinland-Pfalz artenreiches Grünland dauerhaft zu entwickeln und erhalten.

Mahd
Erste Mahd ab dem 15.Juni;
Zweite Mahd am Mitte September
Entfernung des Mahdgutes frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen

Viehbesatz:
Bei Beweidung ist ein durchschnittlicher Viehbesatz von mindestens 0,3 bis maximal 1,2 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres einzuhalten Ganzjährige Beweidung mit Robustrindern, Ziegen und Schafen bei Einhaltung des zulässigen Viehbesatzes möglich.

Grünlandpflege:
Vom 01. November bis zum 15. April des Folgejahres zulässig Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos Verzicht auf Stickstoffdüngung Verzicht auf Pflanzenschutzmittel Unterlassung von Maßnahmen, die Naturschutzzielen entgegenstehen Keine sonstigen Flächennutzungen (z.B. Holzlagerplätze, etc.)

KM 5 Entwicklung eines naturnahen Uferrandes
Die im Bebauungsplan als mit KM5 gekennzeichnete Fläche ist als Uferbereich des Ulmener Bachs zu entwickeln. Die Fläche ist sich selbst zu überlassen. Zur Förderung einer naturnahen Auenlandschaft mit Retentionsfunktion, sind parallel zum Gewässer zwei bis drei temporär wasserführende Tümpel, mit einer Fläche von ca. 12 bis 15 m²/ Tümpel und einer maximalen Tiefe von 0,3 m anzulegen.

KM 6 Entfernung von Nadelgehölzen und baulichen Anlagen aus der Gewässernähe Im Bereich des Flurstücks 108/3 (siehe Planeinschrieb KM6) sind die standortfremden Nadelgehölze sowie bauliche Anlagen (Zaun und Gebäude) abzureißen und von der Fläche zu entfernen. Die Laubbäume sind zu erhalten, die Fläche daran anschließend, gemäß KM 4 zu entwickeln. Im Falle einer Beweidung sind die vorhandenen Gehölze mit einem ausreichenden Stammschutz zu versehen.

Durchführung der Maßnahmen
Die Durchführung der Maßnahmen KM 1 bis KM 3 hat innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Hauptgebäude zu erfolgen. Die Durchführung der Maßnahmen KM 4 bis KM 6 hat innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu erfolgen.

Textfestsetzungen

KM 5 Entwicklung eines naturnahen Uferrandes
Die im Bebauungsplan als mit KM5 gekennzeichnete Fläche ist als Uferbereich des Ulmener Bachs zu entwickeln. Die Fläche ist sich selbst zu überlassen. Zur Förderung einer naturnahen Auenlandschaft mit Retentionsfunktion, sind parallel zum Gewässer zwei bis drei temporär wasserführende Tümpel, mit einer Fläche von ca. 12 bis 15 m²/ Tümpel und einer maximalen Tiefe von 0,3 m anzulegen.

KM 6 Entfernung von Nadelgehölzen und baulichen Anlagen aus der Gewässernähe Im Bereich des Flurstücks 108/3 (siehe Planeinschrieb KM6) sind die standortfremden Nadelgehölze sowie bauliche Anlagen (Zaun und Gebäude) abzureißen und von der Fläche zu entfernen. Die Laubbäume sind zu erhalten, die Fläche daran anschließend, gemäß KM 4 zu entwickeln. Im Falle einer Beweidung sind die vorhandenen Gehölze mit einem ausreichenden Stammschutz zu versehen.

Durchführung der Maßnahmen
Die Durchführung der Maßnahmen KM 1 bis KM 3 hat innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Hauptgebäude zu erfolgen. Die Durchführung der Maßnahmen KM 4 bis KM 6 hat innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu erfolgen.

Durchführung der Maßnahmen KM 6
Die im Bebauungsplan als mit KM6 gekennzeichnete Fläche ist als Uferbereich des Ulmener Bachs zu entwickeln. Die Fläche ist sich selbst zu überlassen. Zur Förderung einer naturnahen Auenlandschaft mit Retentionsfunktion, sind parallel zum Gewässer zwei bis drei temporär wasserführende Tümpel, mit einer Fläche von ca. 12 bis 15 m²/ Tümpel und einer maximalen Tiefe von 0,3 m anzulegen.

KM 6 Entfernung von Nadelgehölzen und baulichen Anlagen aus der Gewässernähe Im Bereich des Flurstücks 108/3 (siehe Planeinschrieb KM6) sind die standortfremden Nadelgehölze sowie bauliche Anlagen (Zaun und Gebäude) abzureißen und von der Fläche zu entfernen. Die Laubbäume sind zu erhalten, die Fläche daran anschließend, gemäß KM 4 zu entwickeln. Im Falle einer Beweidung sind die vorhandenen Gehölze mit einem ausreichenden Stammschutz zu versehen.

Durchführung der Maßnahmen
Die Durchführung der Maßnahmen KM 1 bis KM 3 hat innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Hauptgebäude zu erfolgen. Die Durchführung der Maßnahmen KM 4 bis KM 6 hat innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu erfolgen.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen
Die Maßnahme **„KM 4 - Entwicklung von Artenreichem Grünland" teilweise (4308 m²)** dem Bau der Verkehrsflächen zugeordnet. Die übrigen Maßnahmen werden den Wohnbauflächen zugeordnet.

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1)
Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten.

PFLANZSCHEMA UND PFLANZLISTE
A) Sträucher

> = ca. 1,5 m <

acc	cos	esp	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co
sam	cob	cra	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co
lox	vio	pru	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co	co

Pflanzabstand zwischen den Pflanzen: 1,5 m
Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1,0 m

cab	carpinus betulus (Hainbuche)
cos	cornus sanguinea (Hartriegel)
esp	euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
sam	sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
cra	corylus avellana (Haselnuss)
lox	lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
vib	viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
acc	acer campestre (Feldahorn)
prs	prunus spinosa (Schlehe)
ros	rosa canina (Hundsrose)
sor	sorbus aucuparia (Eberesche)
liv	ligustrum vulgare (Liguster)

A) Laubgehölze II. Ordnung
Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirsche	Pflaumen
Apfel von Groncels	Gellerts Butterbirne	Braune Lebarkirsche	Hauszwetsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Jagdbirne	Schneides Späte Knorpel	
Geflammter Kardinal	Poiteau		
Gelber Bellefleur	Wasserbirne		
Graue Herbstrenette			
Großer Rheinischer Bohnapfel			
Haux Apfel			
LandsbergeRenette			
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Boskoop			

C. 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 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 deg § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. I 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. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN-1054) zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

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 _Informationsblatt_28_2 009 Stand 05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

Textfestsetzungen

14. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten. 15. Kraneinsatz Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. 16. 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 genannten Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten 1 an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@ gdke.rlp.de.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)

- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl., S. 112)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzesvom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706)

- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I, S. 432)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706; mWv. 01.12.2019 (Nr. 19))

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl., S. 583)

- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)

- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 469)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl., S. 245)

- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153),zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 448)

- Bundesfernstraßengesetz (FStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I, S. 2237)

- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl., S. 92)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

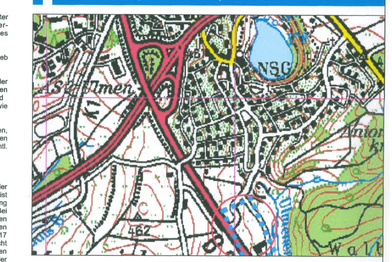
Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) tGeobasis-DE/LVermGeoRP August 2018.
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat Ulmen hat am 27.02.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Hahnwiese II" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Ulmen, den 12.05.2020 — **Thomas Kerpen**, Stadtbürgermeister

Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.03.2020 sowie Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am