

BEBAUUNGSPLAN "BRÜHLLÜCKE - ÄNDERUNG I UND ERWEITERUNG II"

ORTSGEMEINDE ULMET

Zeichnerische Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

I) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung in der Fassung vom 23.06.2025.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

- 1.2 Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO
 - Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Nr. 2: Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Nr. 3: Tankstellen und
 - Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke

1.1 Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1: Gewerbebetriebe Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb dienen und
- Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Alle weiteren in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das im Gewerbegebiet festgesetzte Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (FHGH) bestimmt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Für das Gewerbegebiet wird die Obere Grenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 festgesetzt (siehe Nutzungspläne in der Planzeichnung).

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Für das Gewerbegebiet wird die Obere Grenze der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,4 festgesetzt (siehe Nutzungspläne in der Planzeichnung).

2.3 Zahl der Vollgeschosse Im Gewerbegebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. Abs. 4 BauNVO § 18 BauNVO) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes wird gemäß Planentwurf in der Nutzungspläne als maximale Firsthöhe (FH) / absolute Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

- Firsthöhe / absolute Gebäudehöhe als Höchstgrenze: FH/GH_{max} 15,0 m

Die jeweils maximale Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung als H_{max} angegeben und bezieht sich auf den jeweils höchsten Punkt des oberen Gebäudeschichtes, bei Satellitendächern beispielsweise auf die maximale Firsthöhe, bei Flachdächern auf die Oberkante der höchsten Abkante. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH) und dem oberen Abschluss der Dachhaut. Bei Dächern mit nur einer Fläche (Pultdach) bildet die obere Kante der Dachfläche den Bezugspunkt für die Ermittlung der

absoluten Gebäudehöhe. Bei Flachdächern gilt als Gebäudehöhe das Maß zwischen dem tiefsten Punkt des Bodens unterhalb der Dachfläche und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind durch Planenschrift maximal zulässige Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhenfestsetzung ist das Normalhöhennull (m üNN). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximal zulässigen) Höhe baulicher Anlagen (FH/GH_{max}) ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage maßgebend. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bzw. Oberkante Gebäude baulicher Anlagen kann gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzüge überschritten werden. Höhen für Betriebsanlagen, z.B. Silo, Krananlage und dgl. werden nicht festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet ist die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) an dem Punkt des Straßeneinbaus, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenzugewandten Gebäusesseite führt.

Höhe baulicher Anlagen für die Gewerbegebiete (Kfz-Station): Im Gewerbegebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe 212,25 m Normalhöhennull (NHN); der Bezugspunkt ist im zeichnerischen Teil durch Planenschrift festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innere der festgesetzten Gewerbegebiete wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudehöhe festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist dadurch charakterisiert, dass die Bebauung mit seitlichem Grenzabstand gemäß des § 8 Landesbauordnung festgesetzt ist und die Gebäudehöhe von 50,0 m überschritten darf.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch in nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist.

Innere der Schutzstreifen des Mittelspannungsnetzes von insgesamt 6 m Breite (3 m beidseitig zur Leitungssache) ist die Herstellung bzw. Änderung von baulichen Anlagen bzw. Veränderungen des Geländeneuans sowie leitungsgefährdende Maßnahmen zu unterlassen. Unterirdische Versorgungsleitungen und deren Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. Abstände zu anderen Versorgungsleitungen sind gem. der Leitungschutzanweisung des Betreibers für Freileitungen und Erdkabel bei 110 kV einzuhalten.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Der Versorgung des Gebietes dienende unterirdische Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt; diese sind durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8. Führung der Ver- und Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Bodenschutz:

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer oder anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zu zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit „Lotusseffekt“, bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Korbbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet ist teilweise als Überschwemmungsgebiet bzw. hochwassergefährdeten Bereich gekennzeichnet. Die Errichtung neuer Heizverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist gem. § 78c WHG verboten. Neuanlagen zum Umgang mit wassergeführten Stoffen müssen nach § 10 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergeführten Stoffen (AWStV) gegen das Austreten von wassergeführten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Übersättigung oder Beschädigung gesichert werden.

Grundwasserschutz:

Fahr-, Stellplatz-, Hof- und Wegflächen außerhalb des Straßenverkehrsraumes sind möglichst in wasserundurchlässiger Bauart (Oberflächen und Unterbau) auszuführen (z.B. Fugenpflaster, Platten, Drainspalt, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Die Verwendung von dämmendem (wasserundurchlässigem) Asphalt ist nur in den Bereichen zulässig, in denen durch starke Frequenzierung das Risiko eines Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser zu groß ist oder soweit zwingende Gründe (z.B. für eine Vermeidung ungünstige Bodenverhältnisse) für eine Wasser undurchlässige Versiegelung vorliegen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für das innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Mittelspannungsnetz wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und sonst auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Ortskarte.

Innere der Schutzstreifen des Mittelspannungsnetzes von insgesamt 6 m Breite (3 m beidseitig zur Leitungssache) ist die Herstellung bzw. Änderung von baulichen Anlagen bzw. Veränderungen des Geländeneuans sowie leitungsgefährdende Maßnahmen zu unterlassen. Unterirdische Versorgungsleitungen und deren Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. Abstände zu anderen Versorgungsleitungen sind gem. der Leitungschutzanweisung des Betreibers für Freileitungen und Erdkabel bei 110 kV einzuhalten.

11. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt gemäß der Planzeichnung (§ 9 Abs. 7 BauGB).

II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 LBAuO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBAuO)

1. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:
Kindergras / Kindertagesstätte (Ganztagsbetreuung, 07:00 - 16:30 Uhr): vier Stellplätze

M 1 : 1000

Planzeichenlegende

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (BauGB i.V.m. BauNVO)
 - 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO, Anlage 1 PlanZV)
 - GE 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO, Anlage 2 PlanZV)
 - GFZ 1,4 2.1 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO) GFZ als Höchstmaß (2,1 PlanZV)
 - GRZ 0,7 2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) GRZ als Höchstmaß (2,5 PlanZV)
 - II 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO, 2,7 PlanZV)
 - 15,00 2.4 TH/GH max. (max. zulässige Trauf-/Geschosshöhe in Metern)
 - 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 - o 3.1 Offene Bauweise (Anlage 3.1 PlanZV)
 - 3.2 überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze (Anlage 3.5 PlanZV)
 - 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 4.2 Verkehrsflächen
 - 5. Hauptverordnungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 unterirdisch
 - 7. Sonstige Planzeichen**
 - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB, Anlage 13.1 PlanZV)
 - 6.2 Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN)
 - 6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- B. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Grundstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - Bemaßung
 - Gebäude mit Nebengebäuden
 - Gesetzliches Überschwemmungsgebiet (§ 83 Abs. 1 u 2 LWG)
 - Risikogebiet außerhalb von USG

Nutzungspläne	
Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundst. flächenzahl	Geschossh. flächenzahl
Bauweise	FH max. normale Firsthöhe

Hinweise und Empfehlungen

Verbandsgemeindeverwaltung Kusel, Betriebszweig Abwasserwerk

- Die eventuell einschlägigen Vorschriften der Wasseressetze (z.B. §§ 2,3 und 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 51ff und 76 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)) sowie die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan vom 07. Juli 2020 sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wesentliche Erlaubnispflicht nach § 9 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen geteilte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Nutzung des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).
- Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ornamental versickert werden, nicht verunreinigtes Oberflächenwasser ist grundsätzlich dezentral über die belebte Bodenschicht dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Flächenversickerungen über die belebte Bodenschicht (bewachsenen Boden, Rasenflächen) sind erlaubnisfrei.
- Die Ableitung von Drainagewasser in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
- Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u. a.) vorgesehen ist muss dies gemäß § 65 LWG der Unterer Wasserbehälter, Kreisverteilung Kusel, angezeigt werden.
- Es wird dringend und dringend empfohlen, dass für den Ausgleich der Wasserführung Maßnahmen getroffen werden, die dafür sorgen, dass der durch die Versiegelung anfallende Mehrabfluss zurückgehalten wird. Dies kann durch folgende Maßnahmen geschehen:
 - Minimierung der versiegelten Fläche
 - Rückhaltung durch abflusslose Mäulden
 - Keimfreiheit an Durchlässen und Abflüssen mit Einbau und Verankerung auf dem Grundstück
 - Schaffung von Riegeln u.ä.
 - Regenwasseranlagen
- Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.
- Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte im Rahmen einer sukzessiven Freilichtabfuhr auf dem Grundstück wiederverwertet werden.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Versorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m horizontaler Abstand Stammachse - Außenbau (Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, so sind dem Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsanbieter, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzuziehen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zukünftige archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle sowie als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz i der Einleitend Bauräger / Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem GdKE.

3. Sollten wichtige archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsmaßnahmen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauräger finanzielle Beiträge für Maßnahmen erforderlich.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleinräumler (wie Grauzette) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

11. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt gemäß der Planzeichnung (§ 9 Abs. 7 BauGB).

II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 LBAuO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBAuO)

1. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:
Kindergras / Kindertagesstätte (Ganztagsbetreuung, 07:00 - 16:30 Uhr): vier Stellplätze

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Gesetz über die Ausarbeitung der Bauplanung (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 08. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Wassergesetz Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. I Nr. 50)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1991/1584

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung - Ausgabe Juli 2023, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schallschicht-Ordnungswerte für die Städtebau-Planung - Ausgabe Juli 2023, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Ausgabe Januar 2018, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

DIN 45 691 Geräuschkontingenterung in der Bauplanung - Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2021 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

16. BImSchV - Verkehrs-lärm-schutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. S. 2334)

VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - Ausgabe August 1987

Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA Mitteilung Nr. 20): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen vom 06. November 2003

Gemäß § 1 BauGB wird die raumbegrenzende, förmliche Planung der Gemeinden als Bauplanung bezeichnet. Die Planungshoheit der Gemeinde steht dabei im Vordergrund. Ziel der Bauplanung ist die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie die Beseitigung und Vermeidung städtebaulicher Missstände.

Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB)

Die einschlägigen DIN-Normen, (u.a. DIN 1054 Baugrund - Sicherheitshinweise, DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 11971 und 2 Allgemeine Regeln & Erkundung des Baugrunds, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit sowie DIN 18915 Bodenarbeiten) sind zu beachten.

Geologische Untersuchungen - Erdstochproben (Bohrungen, größere Baugruben, Messtetten) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - gemäß § 8 Geologiedienstgesetz (GeolDG) sind spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz über das Online-Portal anzuzeigen. Weiterhin sollen die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messtatten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchergebnisse, Lagerpläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragte Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor den Straßenverkehrsmissionen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) innerhalb des Gewerbegebietes errichtet, so sind die Außenbauteile einschallschützend, Türen und Dachziegel entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 auszubilden. Die erforderlichen Außenmaß-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1:2018-01:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	≥ 80

Für maßgebliche Außenlärmpegel L_{eq} < 60 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nachzugeben.

Die Anforderung an die Außenbauteile für Gebäude bzw. Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen in der Tabelle. Der Nachweis über die im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude / Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudegestaltung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Landesenergiewerk Rheinland-Pfalz

Auf die Vorgaben des Landesenergiewerks zur Installation von Solaranlagen in Rheinland-Pfalz wird hingewiesen. Das Landesenergiewerk von Rheinland-Pfalz stellt vor, dass auf gewerblich genutzten Neubauten und auf gewerblich genutzten neuen Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren sind.

Der erzeugte Strom kann zum Eigenverbrauch verwendet, an Dritte vermarktet oder in das Netz eingesperrt werden. Der Bauherr kann der festgesetzten Pflicht zur Installation der Photovoltaikmaßnahme auch dadurch nachkommen, dass er durchführt einem Dritten die Nutzung der solarer Strahlungsenergie zur Verfertigung selbst; nach Auslaufen von Verträgen mit Dritten ist wieder der Bauherr bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer selbst zur Erfüllung verpflichtet (§ 4 Abs. 6 LSoarG).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat Ulmet hat in einer Sitzung vom 06.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Als Bauplanungsplan der Innenentwicklung wird die Änderung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.07.2025 ordentlich bekannt gemacht.

2. Annahme Entwurfsplanung
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 27.05.2025 vom Ortsgemeinderat Ulmet angenommen, die Öffentlichkeits- und Behördenabstimmung wurde beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Die betroffene Öffentlichkeit konnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2025 bis 08.08.2025 zur Bebauungsplanänderung Stellung nehmen. Zusätzlich wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2025 bis 08.08.2025 öffentlich ausgestellt und war auf der Webpräsenz der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan verfügbar.

Der Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss wurde am 04.07.2025 ordentlich bekannt gemacht unter der Angabe der allgemeinen Ziele und Zwecke, wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung. Ferner wurde auf den Verzicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unter Angabe der wesentlichen Gründe hingewiesen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2025 bis 08.08.2025 beteiligt.

5. Behandlung der Stellungnahmen
Der Ortsgemeinderat Ulmet hat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in einer Sitzung am die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Satzungsbeschluss
Die Ortsmitteilung hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ulmet, den