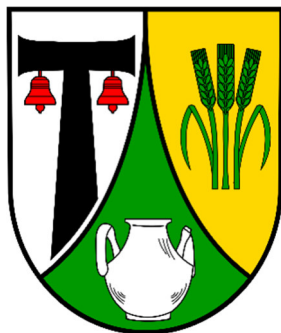


2024

Bebauungsplan „Hinter der Stroel“ Ortsgemeinde Beuren



Begründung

Vorentwurf

März 2024



Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	LAGE IM RAUM	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	6
7	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	6
8	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	14
10	BODENORDNUNG	14
11	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	14

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Beuren plant in Verlängerung der L 106 „Oberdorfstraße“ die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Dabei soll ein ca. 1,08 ha großes Flächenareal nordwestlich der Ortslage entwickelt werden.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen unmittelbar an das Siedlungsgefüge an.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Die zu überplanenden Grundstücke können von der Gemeinde erworben werden, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans ausreichend Bauplätze dem freien Markt zur Verfügung stehen.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde den vorhandenen Bedarf an Wohnraum kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.



1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht mehrerer Bauwilliger in der Ortsgemeinde Beuren gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Beuren hat in der Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der frühzeitig Beteiligungsschritte nach § 3 (1) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten.

Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

In den nachfolgenden Planungsschritten sollen der Fachbeitrag Naturschutz, der Umweltbericht sowie die Infrastrukturplanung in die Planunterlagen einfließen.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Beuren.

Es wird durch die Landesstraße L106 bzw. die angrenzende Bebauung im Osten bzw. Süden begrenzt. Die nördliche sowie westliche Grenze stellen landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Flächen dar.

Das Plangebiet umfasst die Parzellen 90, 194 und 215 teilweise sowie die Parzellen 91, 92/1, 92/2, der Flur 13, Gemarkung Beuren.

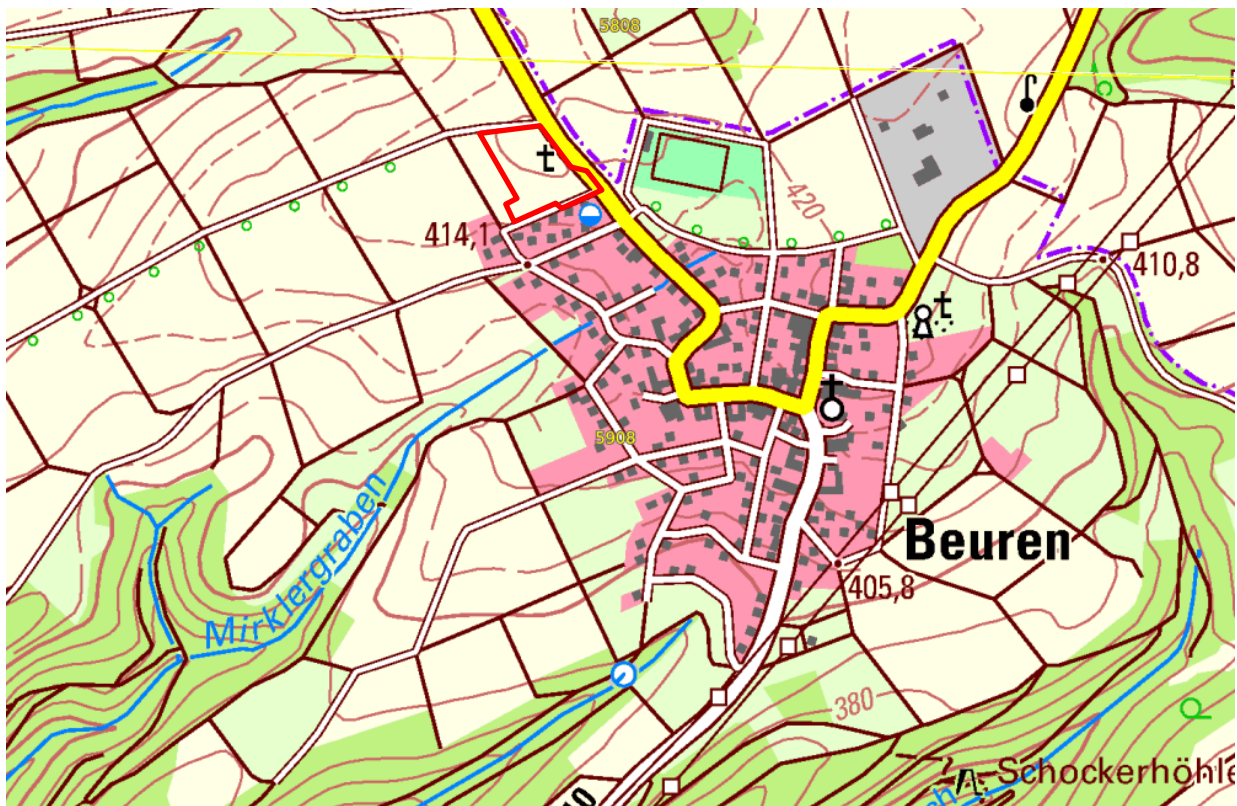


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Teil des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft dar. Tatsächlich sind hier landwirtschaftliche Flächen zu verzeichnen. Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG werden, wie bereits dargestellt, die Darstellungen der Wohnbauflächen an den vorliegenden Bebauungsplan angepasst.

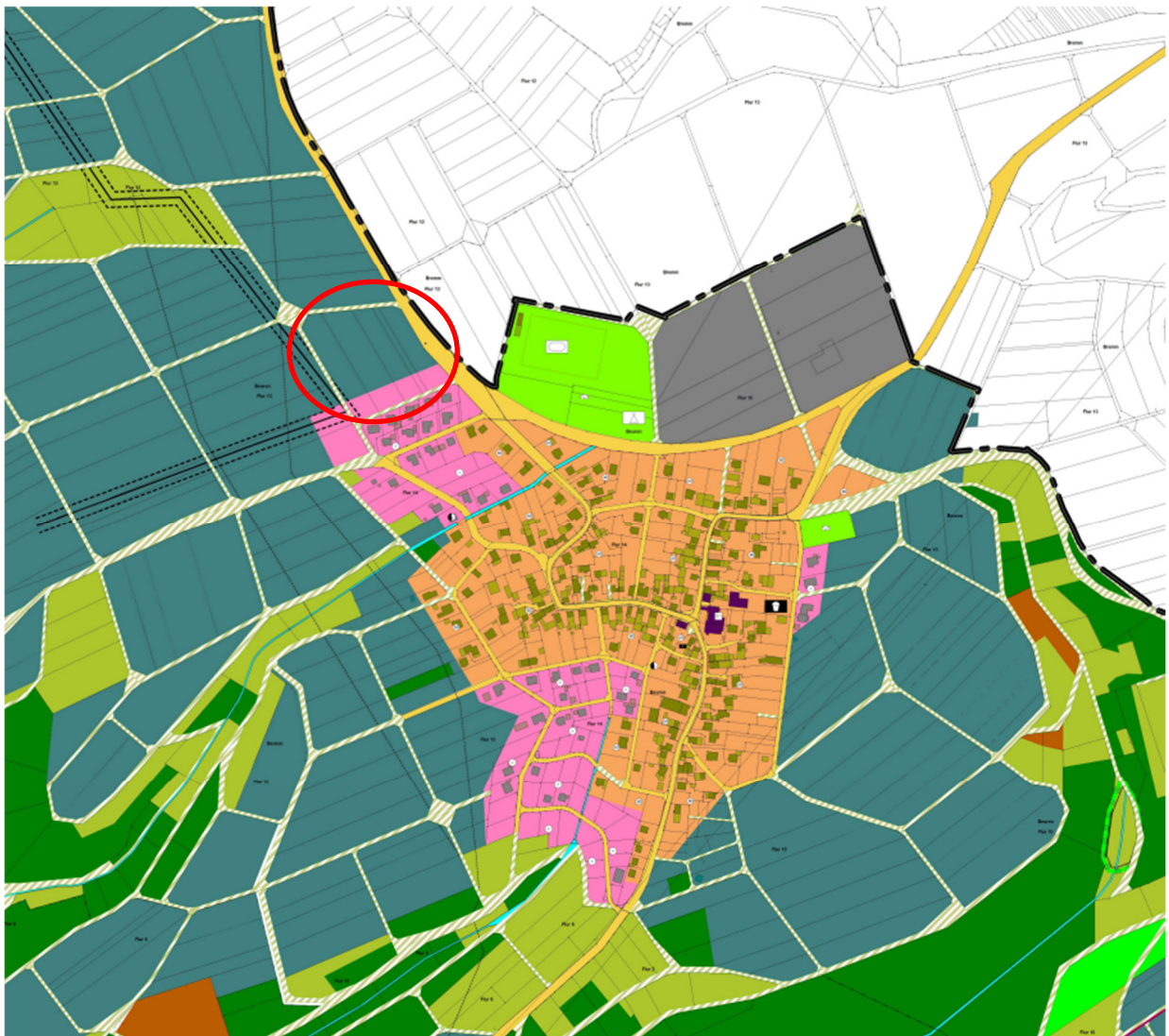


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Quelle VG Ulmen



5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Nutzung

Das Plangebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

Es ist flach geneigt und befindet sich auf ca. 420 m üNN.

5.2 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die ‚Oberdorfstraße‘ und in der Folge über die Planstraße an das überörtliche Straßensystem angebunden.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Wohnbauliche Nutzung der neu gebildeten Grundstücke,
- Schaffung von Grundstücksgrößen von 660 – 960 m²,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht in einem ersten, an den Bedarf angepassten, Bauabschnitt die Erschließung von 9 Grundstücken (rote Markierungen) vor. Diese werden über eine Stichstraße erschlossen. Zukünftig ist hier durch eine Ringschließung die Anbindung weiterer Grundstücke möglich.

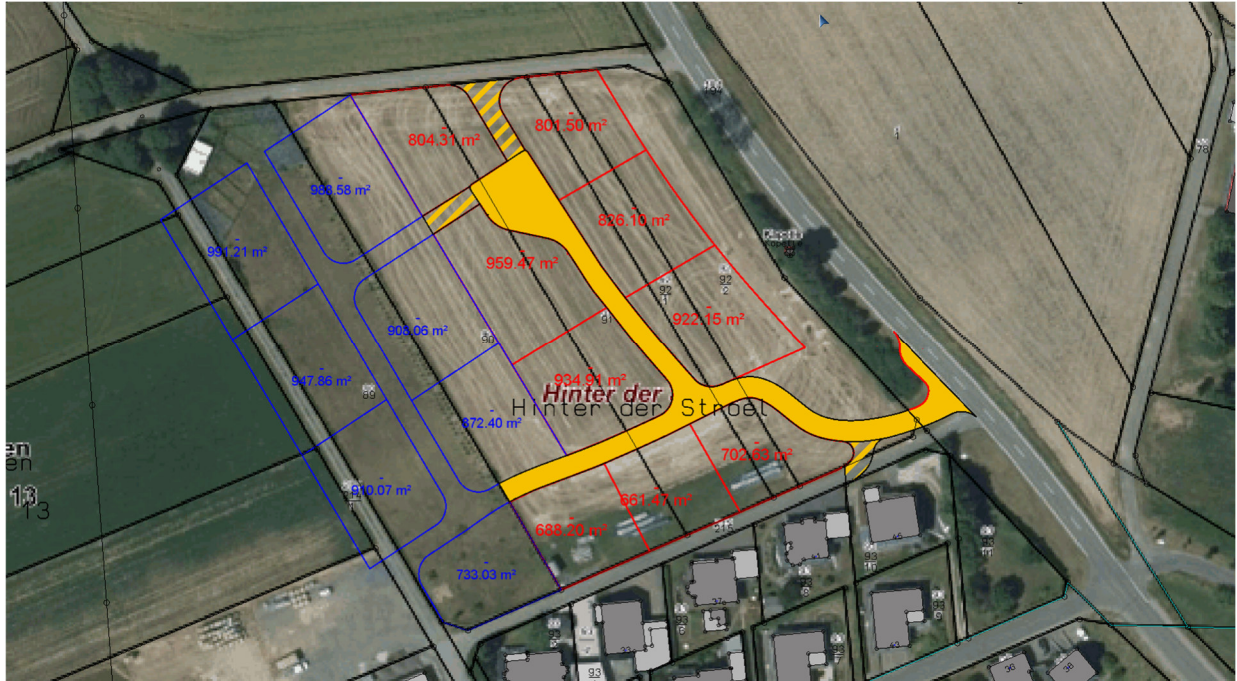


Abbildung 3: Städtebauliche Variante, Quelle WeSt-Stadtplaner

Die Größen der Baugrundstücke liegen zwischen 660 und 960 m².

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Baucharakter vermitteln.

7.2 Verkehr

Die innergebietliche Erschließung bildet, wie dargestellt, eine Stichstraße, die an die Landesstraße 106 / Oberdorfstraße angebunden wird. Der erforderliche Abstand zur Landesstraße wird vorgehalten und es sind auch keine weiteren Ausfahrten zulässig.

Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine Breite von 5,50 m auf. Die Straßen sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Der tatsächliche Querschnitt der Straßen ergibt sich aus der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufrechterhaltung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die vorhandenen Wirtschaftswege am Rand des Plangebiets und im südlichen Teil des Geltungsbereiches bleiben in vollem Umfang erhalten.



7.3 Grünordnung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.

Um eine Einbindung zu gewährleisten, sind grünordnerische Maßnahmen sowohl auf den privaten als auch innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehen. Die Grünstrukturen parallel zur Landesstraße sollen erhalten bleiben und werden entsprechend festgesetzt.

Die Eingrünung der privaten Grundstücke durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper verringern.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden gestalterischen Festsetzungen über die Baugestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen. Hier ist u.a. die Festsetzung einer Gebäudehöhe zu nennen.

Im Plangebiet wurden landwirtschaftliche Flächen kartiert. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Der Nutzungskatalog stellt sich wie folgt dar:



Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Für die unzulässigen Nutzungsarten erfüllt das Plangebiet nicht die Standortvoraussetzungen. Hier sind zu nennen der unmittelbare Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 660 und 960 m² variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

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.

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

Z = II

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden in Abhängigkeit der verschiedenen Teilbereiche auf **max. 9,0 m** festgesetzt.



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.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen. Zur Bestimmung des festgesetzten unteren Maßbezugs punktes wird die Straßenplanung Bestandteil des Bebauungsplans.

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

8.3 Bauweise

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

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

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und zudem nur Einzelhäuser zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

Somit kann das städtebauliche Ziel ein Baugebiet mit großzügigem Grünanteil zu schaffen erreicht werden.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen



Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, das die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 1,5 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Die Festsetzung zum Mindestabstand von 5,0 m wurde getroffen um einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten bzw. den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten. Gerade vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Stichstraße handelt ist die Forderung den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum soweit wie möglich herauszuhalten zwingend erforderlich.

8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 660 und 960 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

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

8.7 Verkehrsflächen

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählten Fahrbahnbreiten von 5,50 m wird ein problemloses Befahren ermöglicht.

Im Bebauungsplan sind Ein- und Ausfahrtverbote entlang der Landesstraße und im Einfahrtsbereich zum geplanten Neubaugebiet aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt.

8.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – hat den Gemeinderat dazu bewogen, den gestalterischen Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft lediglich auf die Zahl der Stellplätze und die Höhe von Stützmauern zu begrenzen.

Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße‘ entstehen kann.



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

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Öffentliche Grünflächen
- Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2)

8.10 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

8.11 Bestandsbeschreibung und -bewertung Schutzgut Boden

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Bodenschutzklausel

Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Plangebiet

Im Plangebiet sind stark lehmiger Sand als Bodenarten zu finden. Das Gelände wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es sind mit Ausnahme der Grünstrukturen parallel zur Landesstraße keine Feldgehölze vertreten.

Die Acker- und Grünlandzahl liegt zwischen 20 und 60.

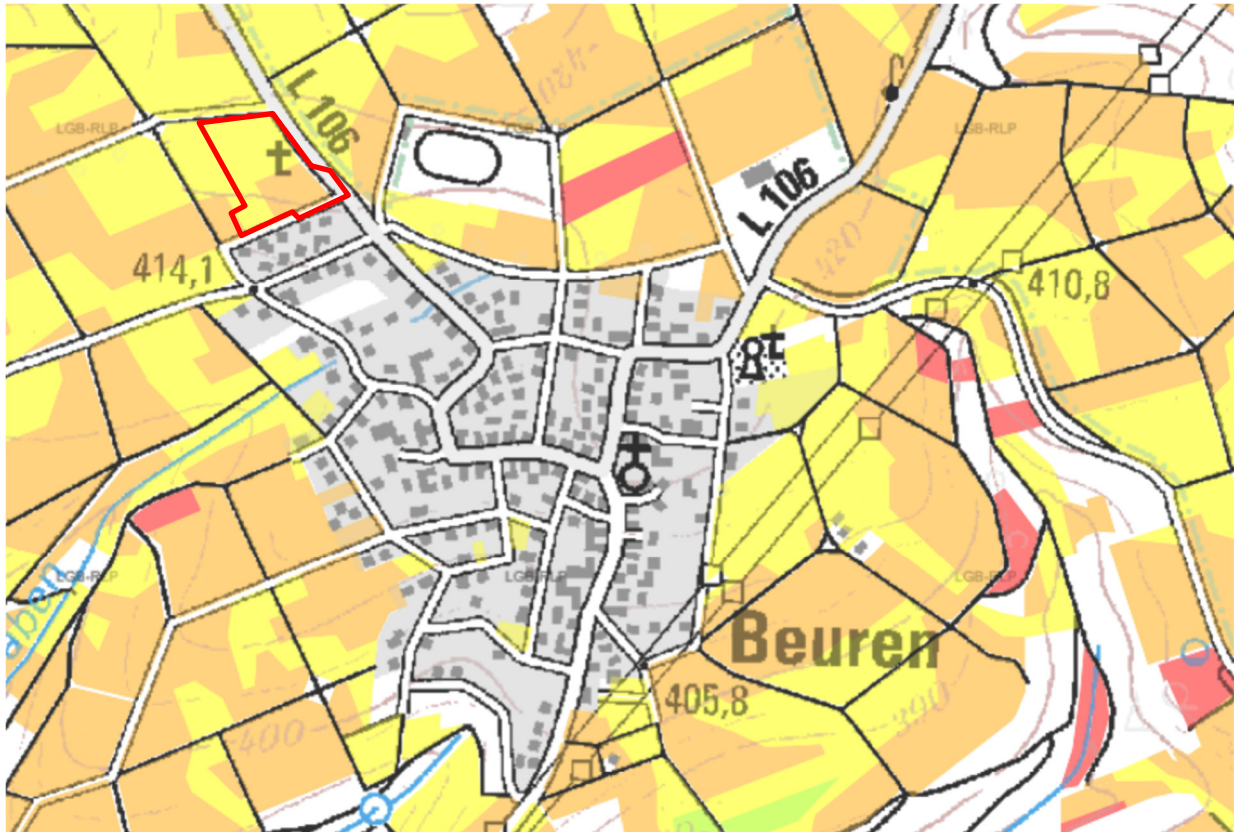


Abbildung 4: Ackerzahl, Quelle: lgb-rlp.de

Bodenteilfunktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Im Plangebiet sind hauptsächlich Böden mit einer geringen bis mittleren „Natürlichen Bodenfruchtbarkeit“ zu finden.

Bodenteilfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere Leistungsfähigkeit für diese Bodenteilfunktion auf.

Das Plangebiet weist keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung auf.

Insgesamt weisen die Böden im Plangebiet eine geringe bis mittlere Leistungsfähigkeit auf.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass mit keinen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.

Entsorgung von Abfällen, die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallen:**Bodenmassen:**

Im Rahmen der nachfolgenden Infrastrukturplanungen wird dargelegt, ob und welche Bodenmassen anfallen. Hierfür wird ein entsprechendes Entsorgungskonzept ausgearbeitet. Dies soll



rechtzeitig erfolgen, damit es später bei der Ausführung keine Engpässe bei der Entsorgung der Aushubmassen gibt. Ober- und Unterböden sind getrennt auszubauen und zu lagern. Nach Möglichkeit ist der Bodenaushub auf der überplanten Fläche oder in der unmittelbaren Umgebung zu verwerten.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

9.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

9.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung soll durch ein örtliches Trenn-System realisiert werden. Im weiteren Planverfahren ist das entsprechende Konzept zu erstellen und in den Bebauungsplan zu integrieren.

9.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

10 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. 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.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. 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.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 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 - Leitfa-
den für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter:
[http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/ Abteilung_5 /Bodenschutz/ ALEX/ALEX _Informations-
blatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationen-
blatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen,
ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regel-
werke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu
beachten.

4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage tre-
ten. 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 Erd-
arbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen
(0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).

5. Dachablaufwasser/Verwendung 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 Ge-
sundheitsamt bei der Kreisverwaltung Cochem-Zell sowie dem Abwasserwerk der VG Kaiserse-
sch mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden
sein.

Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitun-
gen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernut-
zungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

6. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 (M)
vom Februar 2013 (siehe Anlage) 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 Kreiswasserwer-
kes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
7. Bei Leitungs- und Kanalverlegung ist die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von
Hauptversorgungsleitung des Kreiswasserwerkes erforderlich. Sofern dieses Maß aus besonde-
ren Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlich-
keit mit dem Kreiswasserwerk abzustimmen. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen
durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
8. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentliche Verkehrsfläche
liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten
des Kreiswasserwerkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen
in Bezug auf die öffentliche Widmung der Leitungstrassen.



9. 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. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

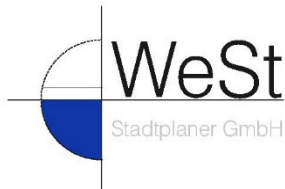
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (kletternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfelsorten:			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldprimäne	<i>Landsberger Renette</i>	



BEBAUUNGSPLAN ‚HINTER DER STROEL‘

<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

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Beuren durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, März 2024

Beuren, den _____.2024
Ortsgemeinde Beuren

(Sandra Hendges-Steffens)
Ortsbürgermeister