

# Ortsgemeinde Beuren Bebauungsplan "Hinter der Stroel"



WA	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
GH=9,0m	

### Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ 0,8
Gebäudehöhe als Höchstmaß	GH=9,0m	

## Legende

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- § 4 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - WW Wirtschaftsweg
  - Bereich ohne Ein- Ausfahrt
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Grünflächen öffentlich
- 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
  - § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Flurstücksgrenze laut Kataster
  - Flurstücknummer laut Kataster
  - Bemaßung
  - Gebäude laut Kataster

## Textfestsetzungen

- 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ und mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg (WW)“ sind mit entsprechendem Planzeichen festgesetzt.
- 8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)**  
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, dass die Garageneinfahrt einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garageneinfahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO 1. Zahl der Stellplätze und Garagen**  
Pro Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.
- 2. Stützmauern**  
Stützmauern sind innerhalb der Grenzen der privaten Grundstücke bis zu einer Höhe von 1 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche gemäß der LBauO, zulässig. Sie sind als Natursteinmauerwerk oder als Betonmauer mit Natursteinverblendung oder mit Begrünung auszubilden.  
Hinweis: Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauer ist die natürliche an die bauliche Anlage angrenzende Geländeoberfläche bzw. der Geländeabtrag. Die Bestimmungen der LBauO, bspw. in Bezug auf Abstandsflächen, und die des Landesarchivgesetzes (LNRG) sind zu beachten.
- C. Grünordnerische und landschaftliche Festsetzungen**
- 1. Allgemeine Festsetzung**  
Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Alle Pflanzungen auf diesem im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahme) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz spezieller Bodenverbesserungs- sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefällene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.  
Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:  
- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch  
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch  
- Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen 100 - 125 cm hoch  
Bei dem im Rahmen der grünordnerischen Vorhaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzanzahl aus dem in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden.  
Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtzahl angeplanter Gehölze nicht überschreiten. Die Pflanzung buntblühender oder panaschierter Sorten sowie von Kugelformen ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste "D" empfohlen. Für die Begründung von Fassaden werden die in Liste "F" enthaltenen Schling- und Kletterpflanzen empfohlen.
- 2. Festsetzung über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet**
- Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Planzeichnung). Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzanzahl) anzulegen. Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenzahl darf zwei auf ganzer Länge durchgehender Pflanzreihen nicht unterschreiten. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“.
- Mindestbegrünung privater Flächen (Maßnahme 2)**  
Je 200 m überschrittener privater Grundstücksflächen sind mindestens  
- 1 Baum I. Ordnung gem. Liste "A" oder  
- 1 Baum II. Ordnung gem. Liste "B" oder  
- 2 Obstbäume gem. Liste "E" und jeweils zusätzlich  
- 5 Sträucher gem. Liste "C",  
zu pflanzen. Dabei sollen auf rückwärtige Grundbereichen vorrangig hochstämmige Streuobstbäume der Liste "E" verwendet werden. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3. Hinweis**  
**Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)**  
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeugung zu schützen. Näher Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.  
**Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)**  
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.  
**Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)**  
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.  
**Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)**  
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
- D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**
- Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVWG GW (M), DWA-M 162 und FGVS Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasselleitung 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.
  - Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
  - 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 Umweltpflege nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauplanung. (Im Internet unter: [http://imwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/.../Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationblatt\\_28\\_2009\\_Stand\\_05\\_2011.pdf](http://imwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/.../Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationblatt_28_2009_Stand_05_2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (i.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.
  - 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 Ablieferungsfrist hingewiesen (§16-20 DöSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
  - 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. Für den zeitzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekommunikationsunternehmens ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
  - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88).
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 26.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
  - Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
  - Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2021 (GVBl. S. 543).
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 I Nr. 344.
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
  - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
  - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
  - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
  - Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - Landesplanungsgesetz (LPVG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
  - Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118) und
  - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
  - Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
  - Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Letztet geändert durch Art. 13 G v. 22.12.2023 I Nr. 405 geändert worden ist
- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

## Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/VermGeoRP Juli 2023.  
Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

## Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M: 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

## Übersichtskarte (ohne Maßstab)



## Projekt

<b>Ortsgemeinde Beuren Bebauungsplan "Hinter der Stroel"</b>	
<b>Vorentwurf</b>	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Beuren	Projektnr.: 01-866
Phase: Vorentwurf	Stand: März 2024
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

**WeSt**  
Stadtplaner GmbH

Waldstrasse 14  
56766 Ulmen

Tel.: 02676/9519110  
Fax.: 02676/9519111

## Verfahrensvermerke

<b>Aufstellungsbeschluss</b> Die Ortsgemeinde Beuren hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter der Stroel" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	<b>Offenlegung und Beteiligung der Behörden</b> Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermann ortsüblich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Beuren hat am _____ den Bebauungsplan "Hinter der Stroel" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung  BESCHLOSSEN  Beuren, den _____	
Beuren, den _____  Sandra Hendges-Steffens, Ortsbürgermeisterin	Beuren, den _____  Sandra Hendges-Steffens, Ortsbürgermeisterin	Beuren, den _____  Sandra Hendges-Steffens, Ortsbürgermeisterin	
<b>Ausfertigung</b> Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Ortsgemeinde Beuren sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	<b>Anordnung der Bekanntmachung</b> Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	<b>Bekanntmachung</b> Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung  RECHTSVERBINDLICH  Beuren, den _____	
Beuren, den _____  Sandra Hendges-Steffens, Ortsbürgermeisterin	Beuren, den _____  Sandra Hendges-Steffens, Ortsbürgermeisterin	Beuren, den _____  Sandra Hendges-Steffens, Ortsbürgermeisterin	