



## **Bebauungsplan**

### **Grieshof**

#### **Textliche Festsetzungen**

#### **- Fassung für die Offenlage -**

Auftraggeber : Ortsgemeinde Beulich  
56283 Beulich

Datum : 26.03.2026

Projekt-Nr. : 25267

## INHALTSVERZEICHNIS

|       |                                                                 |   |
|-------|-----------------------------------------------------------------|---|
| 1.    | Planungsrechtliche Festsetzungen .....                          | 2 |
| 1.1   | Art der baulichen Nutzung .....                                 | 2 |
| 1.2   | Maß der baulichen Nutzung .....                                 | 2 |
| 1.2.1 | Grundfläche .....                                               | 2 |
| 1.2.2 | Höhe der baulichen Anlagen .....                                | 2 |
| 1.3   | Bauweise / Baugrenzen .....                                     | 3 |
| 1.4   | Überbaubare Grundstücksfläche .....                             | 3 |
| 1.5   | Führung von Versorgungsleitungen .....                          | 3 |
| 1.6   | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ..... | 3 |
| 2.    | Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....                        | 4 |
| 2.1   | Dachform, Dachneigung .....                                     | 4 |
| 2.2   | Zahl der notwendigen Stellplätze .....                          | 4 |
| 3.    | Hinweise .....                                                  | 5 |

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)**

#### Sonstiges Sondergebiet

Die in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebietsfläche erhält die Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Tourismus“.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die der Zweckbestimmung Landwirtschaft und Tourismus dienen, dazu gehören insbesondere:

- Land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude, Gebäude zur Unterbringung von Geräten und Fahrzeugen, Pferdepensionshaltung, Stallungen und Unterstände.
- Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die dem Erholungsaufenthalt und die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis dienen sowie zur Erholung dienende Außenanlagen, Spielplätze, Freiluft Sport- und Freizeitanlagen. Die Anzahl der Ferienwohneinheiten ist auf 15 beschränkt.
- Eine Schank- und Speisewirtschaft sowie Einzelhandelsflächen bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Versorgung des Gebiets.
- Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsinhaber, Familienmitglieder und Aufsichtspersonen.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf max. 5 beschränkt.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundfläche**

Die Summe der Grundflächen aller Hochbauten innerhalb der in der Planurkunde dargestellten Baugrenze ist auf maximal 2.300 qm festgesetzt.

Bei der Ermittlung sind die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und Bauten und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO einzurechnen. Zufahrten und Zugewegungen werden nicht eingerechnet.

#### **1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die max. zulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt auf 368,00 m ü. NHN.

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante der äußeren Dachhaut, bzw. Oberkante Attika).

### **1.3 Bauweise / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäude können mit oder ohne seitlichen Abstand errichtet werden. Die Gesamtlänge aller Gebäudeteile kann mehr als 50 m betragen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB + §§ 12 Abs. 6 und 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Genehmigungspflichtige bauliche Anlagen nach LBauO sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig.

Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 Abs. 1 und 2 LBauO (insbesondere land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude nach Abs 1 Nr. 1b), Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Mineralöl-Produktfernleitung der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH.

### **1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die in der Planurkunde gekennzeichnete Fläche ist im Grundbuch ein Leitungsrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH eingetragen. Die Darstellung in der Planurkunde erfolgt als nachrichtliche Übernahme.

Im Bereich des Leitungsrechts dürfen keine Gebäude errichtet, keine über für die landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehende Erdarbeiten durchgeführt, keine Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder der Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden.



## **2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Es wird keine Dachform und keine Dachneigung vorgeschrieben.

### **2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze (§§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bestimmt sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

### 3. Hinweise

#### **Archäologie**

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen, Eisengegenstände, Kleindenkmäler und Grenzzeichen usw.) zutage treten.

Diese Funde sind in situ zu belassen und der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz zu melden, um diese zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdbauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz per E-Mail über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261-66753000 anzuzeigen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

#### **Altbergbau**

Nach Auskunft des Landesamts für Geologie und Bergbau wird der Geltungsbereich vom bereits erloschenen Bergwerksfeld ‚Beulich‘ überdeckt. Es ist weder Altbergbau noch aktueller Bergbau dokumentiert.

#### **Boden und Bodenschutz**

Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden soll entsprechend DIN 18915 sowie DIN 19731 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Es wird auf das Geologiedatengesetz hingewiesen. Für die Anzeige von Bohrungen und Übermittlung der Geodaten an das Landesamt für Geologie und Bergbau steht das Online-Portal zur Verfügung: <https://geoldg.lgb-rlp.de>.