2026

1. Änderung Bebauungsplan „Großwies und Schlüftchen II“ der Ortsgemeinde Grenderich

Entwurf

Textfestsetzungen

September 2026

WeSt
Stadtplaner GmbH

Inhaltsverzeichnis

Textfestsetzungen ____ ***2***
Planungsrechtliche Festsetzungen ____ ***2***
Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen ____ ***3***
Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften ____ ***5***

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
3. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:
1. Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit den entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. auch Anlage: Höhenplan).

Begriffsdefinitionen
Für die folgenden Festsetzung wird die maximale Gebäudehöhe definiert:
Die Höhe der baulichen Anlagen über der Höhenlage des rechtwinklig zur Schnittlinie des Baugrundstückes mit der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg) auf

dieser Schnittlinie ermittelten Punktes darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9,50 m nicht überschreiten.

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. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können. Grundstückseinfriedungen und Stellplätze sind ebenfalls hiervon ausgenommen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler und matter Färbung - RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 702 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder vergleichbare Farbtöne - zulässig. Moselschieferfarbige Trapezblecheindeckungen sind zulässig.

III. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Randliche Eingrünung

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist in der darauffolgenden Pflanzperiode eine randliche Eingrünung vorzunehmen. Es ist eine lockere, zweireihige Pflanzung von Sträuchern auf einer Breite von 1 m vorgesehen (unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz). Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der für eine Vielzahl von Lebewesen hochwertige Habitatstrukturen bietet und gleichzeitig die Störungen des Landschaftsbildes mindert.

Die randliche Eingrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Unter anderem sind die Gehölze gegen Wildverbiss zu schützen, ggf. zu bewässern, auf Ausfall zu kontrollieren und wenn erforderlich zu ersetzen. Rückschnitte der Gehölzpflanzungen sind bis auf eine Höhe von 1,8 Meter ab Bodenoberkante innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober - Ende Februar) zulässig.

Für die Pflanzmaßnahme sind ausschließlich einheimische Gehölze regionaler Herkunft (Herkunftsgebietes "Westdeutsches Bergland", BMU (2012)) in ihrer Wildform zu verwenden. In Hinblick auf den Klimawandel werden u.a. gebietsheimische, trockenheitsverträgliche Wildobstarten empfohlen.

Im Folgenden wird eine Auswahl von geeigneten Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um gebietsheimische, standortangepasste Gehölze vergleichbarer Qualität erweitert werden:
Artenauswahl Sträucher (Pflanzqualität: Jeweils mind. 2x verpflanzt, 3-5 Triebe, 100-120 cm Höhe bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern und 80-100 cm Höhe bei schwach wachsenden Sträuchern)

Crataegus monogyna	Weißdorn	*Corylus avellana*	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

Sämtliche Maßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans umzusetzen, damit der Kompensation des zu erwartenden Eingriffs Rechnung getragen wird.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung
Insoweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet wird, ist es vorrangig zu versickern. Die Versickerung sollte, wenn möglich, dezentral erfolgen und ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone vorzunehmen. Hierzu werden z. B. Rasenflächen empfohlen, die als flache Mulden angelegt werden. Erforderlichenfalls kann unter der belebten Bodenschicht der Mulde eine Kiespackung zur temporären Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.
Diese Versickerungsvorgabe gilt jedoch nicht für potentiell verunreinigtes NW wie das von Lkw-Stand- und Parkflächen. Hierfür, wie auch für Sonderlösungen, ist der Beseitigungsweg nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln. Ist eine Versickerung aus Qualitätsgründen unzulässig oder nachweislich nur teilweise oder gar nicht möglich, kann das nicht versickernde Niederschlagswasser unter Beachtung der einschlägigen Regeln (ggf. Zwischenschaltung von Rückhalte- oder Reinigungsanlagen) in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden. Zu- und Ableitungen sollten möglichst über Gräben/Rinnen erfolgen, die so auszubilden sind, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.
Nur wenn die oben genannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere, dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden. Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

3. Hinweise Vermeidungsmaßnahmen

V1 Der Baubeginn hat außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen Oktober und Ende Februar) zu erfolgen und ist ab Ende Februar ohne längere Unterbrechungen fortzuführen. Sollten im Wirkraum der Planung Bodenbrüter nachgewiesen werden und ein Baubeginn nicht rechtzeitig vor dem 1. März erfolgen können, sind Vergrämungsmaßnahmen für Bodenbrüter erforderlich, um eine Ansiedlung im Eingriffsbereich zu vermeiden.

V2 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtliche Beleuchtung der Baustelle.

V3 Durchführung der Bauarbeiten nach DIN 18920.

V4 Beleuchtungskonzept: Grundsätzlich muss die Beleuchtung des Wohngebietes auf das notwendige Minimum beschränkt bleiben. Für die Beleuchtung sollten insektenfreundliche, gerichtete Lampen in möglichst geringer Höhe eingesetzt werden (z.B.

LEDs), die den Lichtkegel auf die notwendigen Bereiche begrenzen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit korrelierter Farbtemperatur >2700 K sollen nicht eingesetzt werden.

V5 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen (u.a. DIN 18300, 18915) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten.

V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe.

V8 Bündelung und flächensparende Ausweisung von Zufahrtswegen, Materiallagerplätzen und Abstellflächen für Baustellenfahrzeuge möglichst auf bereits vorhandenen befestigten Flächen.

V9 Keine Anlage von Wegen und Lagerflächen auf Mutterboden. Sachgerechter Umgang mit Bodenmaterial gemäß DIN 19731.

V10 Verzicht auf Fremdsubstrate bei Zufahrtswegen und Lagerplätzen; Verwendung standortgerechter, nährstoffarmer und unbelasteter Substrate.

V11 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

V12 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
3. 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.
4. 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 unseren Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
5. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
7. Einer Nutzung von Oberflächen- Brauchwasser im Haushalt wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmun-

gen 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 Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
10. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung, das Abfallrecht und die DIN 19732 zu beachten.
11. 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 genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.
12. 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).
13. Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
14. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau erkannt werden, so wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Grenderich, den

DS

(Wolfgang Wallrath, Ortsbürgermeister)

Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		**Liste „B“ - Bäume II. Ordnung**	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Acer campestre*	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	*Juglans regia*	Walnußbaum
Tilia cordata	Winterlinde	*Prunus avium*	Vogelkirsche
		Salix caprea	Salweide
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		Sorbus torminalis	Elsbeere

Liste „C“ - Sträucher		***Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen***	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	*Clematis i. A.*	Waldrebe
Corylus avellana	Hasel	*Fallopia aubertii*	Knöterich
Crataegus monogyna	Weißdorn	*Hedera helix*	Efeu
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*Hydrangea petiolaris*	Kletterhortensie
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	*Lonicera i. A.*	Heckenkirsche (kletternde Arten)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	*Parthenocissus i. A.*	Wilder Wein
Rosa canina	Hundsrose	*Vitis coignetiae*	Wilder Wein
Rosa tomentosa	Filzrose	*Vitis cult.*	Weinrebe
Salix caprea	Salweide	*Wisteria i. A.*	Blauregen
Salix purpurea	Purpurweide	*(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)*	
Sambucus nigra	Holunder		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfelsorten:			
Baumanns Renette	Goldpramäne	*Landsberger Renette*	
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	*Ontario*	
Bohnapfel	Jakob Fischer	*Winterrambour*	
Boskoop	Jakob Lebel	*Zuccalmaglios Renette*	
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm		
Birnensorten:			

Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne		
Clapps Liebling	Gute Luise		
Conference	Vereinsdechant-birne	*Williams Christ*	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
Acer campestre	Feldahorn	*Viburnum opulus*	Schneeball
Berberis i. A.	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	*Ligustrum vulgare i. S.*	Liguster, Rainweide
Carpinus betulus	Hainbuche	*Fagus sylvatica*	Buche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	*Crataegus monog-yna*	Weißdorn