



Ortsgemeinde Dernbach

Verbandsgemeinde Wirges

Bebauungsplan

„Grenzweg“

Teil A: Textliche Festsetzungen

Teil B: Begründung

**Fassung für Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

September 2025

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Textliche Festsetzungen

| | |
|---|----|
| Textfestsetzungen..... | 3 |
| 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen..... | 3 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 1.3 Bauweise | 4 |
| 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen..... | 4 |
| 1.5 Grünflächen..... | 4 |
| 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 4 |
| 1.7 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches | 5 |
| 2 Hinweise und Empfehlungen: | 6 |
| 2.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze..... | 6 |
| 2.2 Nutzung von Niederschlagswasser..... | 6 |
| 2.3 Baugrunduntersuchungen..... | 6 |
| 2.4 Maßnahmen zum Bodenschutz | 6 |
| 2.5 Denkmalschutz | 6 |
| 2.6 Artenschutz..... | 6 |
| 2.7 Telekommunikationslinien..... | 6 |
| 2.8 Zahl der notwendigen Stellplätze | 8 |
| 3 Hinweise für Begrünungsmaßnahmen | 9 |
| 4 Rechtsgrundlagen..... | 10 |

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die in der Planzeichnung als „MI“ gekennzeichnete Fläche wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Alle weiteren in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Im Planbereich sind bordellartige- und Vergnügungs-Betriebe wie z.B. Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sexkinos, Geschäfte und Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen), Bordelle, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte sowie Wohnungsprostitution unzulässig (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt.

MI Mischgebiet

Größe der Grundfläche baulicher Anlagen: max. 3.320 m²

Größe der Geschossfläche: max. 6.640 m²

Eine Überschreitung der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis max. 4.358 m² zulässig.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) beschränkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Traufhöhe mit maximal 7,00 m und die Firsthöhe mit maximal 10,00 m für Gebäude mit beidseitig geneigten Dächern festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe für Gebäude mit einseitig geneigten Dächern (Pultdach) mit maximal 9,00 m festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern mit einer Dachneigung bis maximal 10° mit maximal 8,50 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Höhe von 285,0 m ü. NHN. Wenn die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugshöhe von 285,0 m ü. NHN liegt, gilt diese als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung.

Durch die Haustechnik bedingte, untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten. Der obere Bezugspunkt wird gemessen an der Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage. Bei geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine maßgebend.

1.3 Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO) festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

Für die private Grünfläche „A1“ wird als Entwicklungsziel eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche „A2“ sind Anlagen zur Versickerung, Ableitung, Rückhaltung oder Verdunstung von Niederschlagswasser zulässig.

Die private Grünfläche A2 ist mit gebietstypischem Saatgut zur Biotopentwicklung (RSM 8.1) einzusäen und durch eine ein- bis zweischürtige Mahd zwischen dem 15. Juni und 14. November eines jeweiligen Jahres extensiv zu pflegen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmenkonzept Fachbeitrag Artenschutz:

- Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet

werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

- In Gehölzbeständen im Umfeld der Planung sind gem. Fachbeitrag Artenschutz (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, 52477 Alsdorf, 18.07.2023) 3 Kunsthorste zu montieren.
- In Gehölzbeständen im Umfeld der Planung sind gem. Fachbeitrag Artenschutz (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, 52477 Alsdorf, 18.07.2023) 3 Nisthilfen für Turteltauben zu montieren.
- Auf dem Flurstück 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach ist auf Nadelbaum-Konversionsflächen eine Fläche von min. 3.000 m² als Laubwald aus heimischen Laubbaumarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche muss im unmittelbaren Anschluss an bestehende Laubwald- oder Mischwaldflächen entwickelt werden, sodass eine zusammenhängende Fläche von min. 1 ha entsteht.

Hinweis: Die Umwandlung von Nadelwald in Laubwald dient sowohl der Kompensation des artenschutzrechtlichen Eingriffs, als auch der Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs in die übrigen Schutzgüter.

- In Gehölzbeständen im Umfeld der Planung sind gem. Fachbeitrag Artenschutz (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, 52477 Alsdorf, 18.07.2023) 20 künstliche Fledermausquartiere zu montieren.

Hinweis: Die Montage der Kunsthorste, Nisthilfen und künstlichen Fledermausquartiere erfolgt unmittelbar südlich der externen Kompensationsfläche im Süden des Flurstücks 4942/2, Flur 52, Gemarkung Dernbach.

1.7 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planurkunde mit dem entsprechenden Planzeichen festgelegt.

2 Hinweise und Empfehlungen:

2.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

2.2 Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

2.3 Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers empfohlen.

Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzugeben und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (s. <https://www.lgb-rlp.de/de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

2.4 Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

2.5 Denkmalschutz

Bei Erdbauarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdbauarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch an 0261 – 6675 3000.

2.6 Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

2.7 Telekommunikationslinien

Hinweis der Telekom Technik GmbH:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei

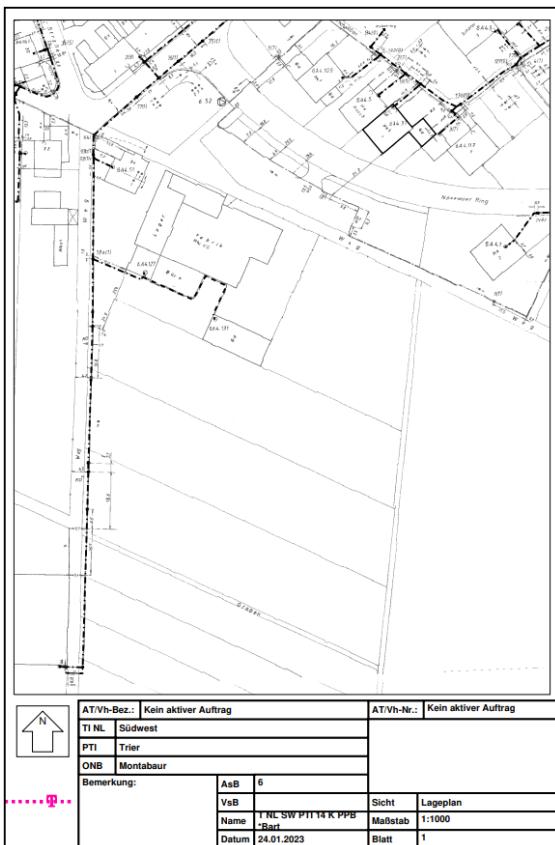
teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297607; eMail: Dominik.Speier@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen. Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.



Lageplan Telekom

2.8 Zahl der notwendigen Stellplätze

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweilige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Dernbach zu beachten.

3 Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

| | |
|------------|----------------------------|
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |

Bäume II. Ordnung

| | |
|--------------|-------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuchen | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Salweide | <i>Salix caprea</i> |

Sträucher

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Eingrifflicher Weissdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Gewöhnliche Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Traubenholunder | <i>Sambucus racemosa</i> |

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

4 Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtgrundlagen handelt es sich jeweils um die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)