

**Ortsgemeinde Dörth  
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein  
Rhein-Hunsrück-Kreis**

**Bebauungsplan  
"Am Gilgenhöchst"**

**Textliche und planungsrechtliche Festsetzungen  
Fassung für die Frühzeitige Beteiligung nach § 10 (3) BauGB  
Stand: 11.03.2024**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Dörth**



Berres  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Am Südhang 22  
55469 Riegenroth

[www.berres-ingenieure.de](http://www.berres-ingenieure.de)  
[info@berres-ingenieure.de](mailto:info@berres-ingenieure.de)



TEXTFESTSETZUNGEN	3
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)	3
2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)	3
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)	3
2.4 Höhe baulicher Anlagen	4
3. Bauweise	5
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	5
4.1 Nebenanlagen	5
4.2 Stellplätze	5
4.3 Garagen	5
4.4 Anzahl der Stellplätze	5
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
6. Immissionsschutzmaßnahmen	6
7. Flächen für die Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser	6
8. Hinweise ohne Festsetzungscharakter	7
8.1 Archäologie	7
8.2 Stromversorgung / Glasfaserausbau	7
8.3 Bergbau / Altbergbau	7
8.4 Artenschutz / Bodenschutz	8
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
2. Dachgestaltung	8
3. Einfriedungen	8
4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	9
5. Ausfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen	9
6. Oberflächenwasserbewirtschaftung	10



## TEXTFESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

Für den als "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Bereich wird folgender Zulässigkeitskatalog festgesetzt:

- a) Allgemein zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Unzulässig sind:
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

##### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

GRZ 0,4

##### 2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

GFZ 0,7

##### 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

II, als Höchstgrenze.



## 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe (FH) ist bei bergseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante First.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Firsthöhe (FH) ist bei talseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Geländes bis Oberkante First.

Bei Eckgrundstücken sind die Planstraßen A, B bzw. C für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen maßgeblich.

Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen talseitigen Sockel- bzw. Untergeschosse sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Der von der Talseite sichtbare Wandteil darf eine Höhe von 7 m – gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Untergeschosses (= Kellergeschoss) und der Schnittkante des Dachüberstandes – nicht überschreiten.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $> 10^\circ$  (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):  
max. Firsthöhe = 10 m
- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)  
max. Firsthöhe = 8 m
- III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von  $0^\circ$  bis zu  $10^\circ$ )  
max. Gebäudehöhe = 7 m



### **3. Bauweise (§ 9 (1)) Nr. 2 BauGB, i. V. m § 22 BauNVO)**

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, i. V. m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)**

#### 4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser, Schwimmbekken, Kleinschwimmballen u. ä. sind im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.

Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (auch Wirtschaftswege) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

#### 4.2 Stellplätze

Stellplätze und Carports (= überdachter Stellplatz) müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie).

#### 4.3 Garagen

Bei Eckgrundstücken sind Garagen auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Festlegung der seitlichen Abstandsflächen wird von der Planstraße A und B aus festgelegt. Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (auch Wirtschaftswege) jedoch einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

#### 4.4 Anzahl der Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen Stellplätze und/ oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang nachgewiesen werden:

Pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze

### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.



## **6. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Im Vorfeld der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Gewerbelärm (Reiterhof und Windenergieanlagen) und den Verkehrslärm erstellt.

### Gewerbelärm (Überlagerung Reiterhof und Windenergieanlagen):

In Bezug auf die TA Lärm lässt diese bei Betrachtung der Gesamtbelastung aller relevanten gewerblichen Geräuschimmissionen eine Überschreitung des Nachrichtwertes von 1 dB noch zu. Da der Beurteilungspegel < 41 dB (A) im östlichen Plangebiet beträgt, sind damit keine Maßnahmen zu berücksichtigen.

### Verkehrslärm

Zur Einhaltung der Orientierungswerte für die Außenwohnbereiche wird ein Lärmschutzwall entlang der südlichen Grenze mit einer Höhe von 4,0 m angeordnet.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der Obergeschosse werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

#### Planerische Maßnahmen (Grundrissgestaltung)

Bei den planerischen Maßnahmen sollen an den Fassaden der Wohngebäude, an denen der Orientierungswert überschritten wird, soweit dies planerisch möglich ist, nur Fenster von Nebenräumen (z. B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) angeordnet werden. Fenster von Wohn- und insbesondere Schlafräumen sind vorzugsweise zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten. Falls planerische Maßnahmen nicht umsetzbar sind, sind die Innenwohnräume durch passive Maßnahmen ausreichend zu schützen.

#### Passive Maßnahmen

Durch passive Maßnahmen (Anforderungen an die Bauausführung und Lüftungsanlagen) können nur die Innenwohnbereiche geschützt werden. Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgerausche, werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben. Die Festsetzung der Außenlärmpegel ist in der Anlage als Karte beigefügt.

## **7. Flächen für die Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Ziffer 14, i. V. m. Ziffer 20 BauGB)**

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Versickerung / Rückhaltung vorgesehenen Fläche zuzuführen und dort zurückzuhalten und ggf. zu versickern. Die Versickerungs- / Rückhaltefläche ist naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.



## **8. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

### **8.1 Archäologie**

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz,

Rufnummer: 0261/66753000 oder unter  
E-Mail: [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)

ist der Beginn von jeglichen Eingriffen in den Boden rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit eine Begleitung der Erdarbeiten und ggf. eine reibungslose baubegleitende Untersuchung archäologischer Befunde vorbereitet werden kann. In bewaldetem Gelände gehört zu einem Bodeneingriff bereits die Beschädigung der Erdoberfläche, beispielsweise durch Rodungsarbeiten und die Abfuhr von Baumstämmen, vor allem aber das Entfernen von Baumwurzeln durch Ziehen oder Fräsen.

Der o. g. Dienststelle sind die Kontaktdaten eines Ansprechpartners mitzuteilen, der für die Koordination der Arbeiten vor Ort zuständig ist.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind über den o. g. Sachverhalt zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Befunde (z. B. Mauerwerk und Erdverfärbungen) wie auch Funde (z. B. Knochen und Skeletteile, Gefäße bzw. Gefäßscherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Koblenz.

### **8.2 Stromversorgung / Glasfaserausbau**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

In gleicher Trasse erfolgt ggf. ebenso die Vorablegung von Technikrohren für eine evtl. Glasfaseranbindung.

### **8.3 Bergbau / Altbergbau**

Sofern im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Indizien für früheren Bergbau angetroffen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters empfohlen.



## **8.4 Artenschutz / Bodenschutz**

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) Bau GB i.V.m. § 88 (6) LBauO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden.

### **2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung nur schieferfarbig, dunkel-anthrazit (RAL-Farben 7009 - 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8014, 8019, 8022 und 8028) ausgeführt werden. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig.

Extensiv begrünte Dächer, insbesondere Flachdächer, sind ausdrücklich zugelassen.

### **3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzzäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Mauern und Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 0,9 m ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßen- oder Fußwegenniveau (Gradiente).





An allen anderen Seiten sind Einfriedungen aller Art in transparenter Form oder als Hecken bis zu maximal 2,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 1,5 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das unmittelbar angrenzende natürliche Gelände.

#### **4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Die Anlage von reinen Schotterbeeten / Steingärten ist nicht gestattet.

#### **5. Ausfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen**

Ausfahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen sind nur per Gestattungsvertrag zulässig.



## 6. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Es wird angeregt, die Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden kann. Dies wäre gleichzeitig ein Beitrag zum sparsameren Umgang mit Trinkwasser. Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.

Erarbeitet:  
Berres Ingenieurgesellschaft mbH

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal line with a stylized 'H' and 'B' at the end.

Heinz Berres  
Beratender Ingenieur  
Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieur  
Dipl.-Ing. [FH] Wirtschaftsingenieur  
Geschäftsführer  
Riegenroth, 11.03.2024

Anlage:  
Rasterlärmkarten maßgeblicher Außenlärmpegel