



Hinweis Ver- und Entsorgungsleitungen:
Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist lediglich grafisch angedeutet. Die tatsächliche Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

Hinweis Bergbau/Altbergbau:
Sofort im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben sind für die betroffenen Flächen geotechnische Untersuchungen durchzuführen. Die geotechnische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

Hinweis Alterschuttschuttschutz:
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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gemarkung von Baumrücken.

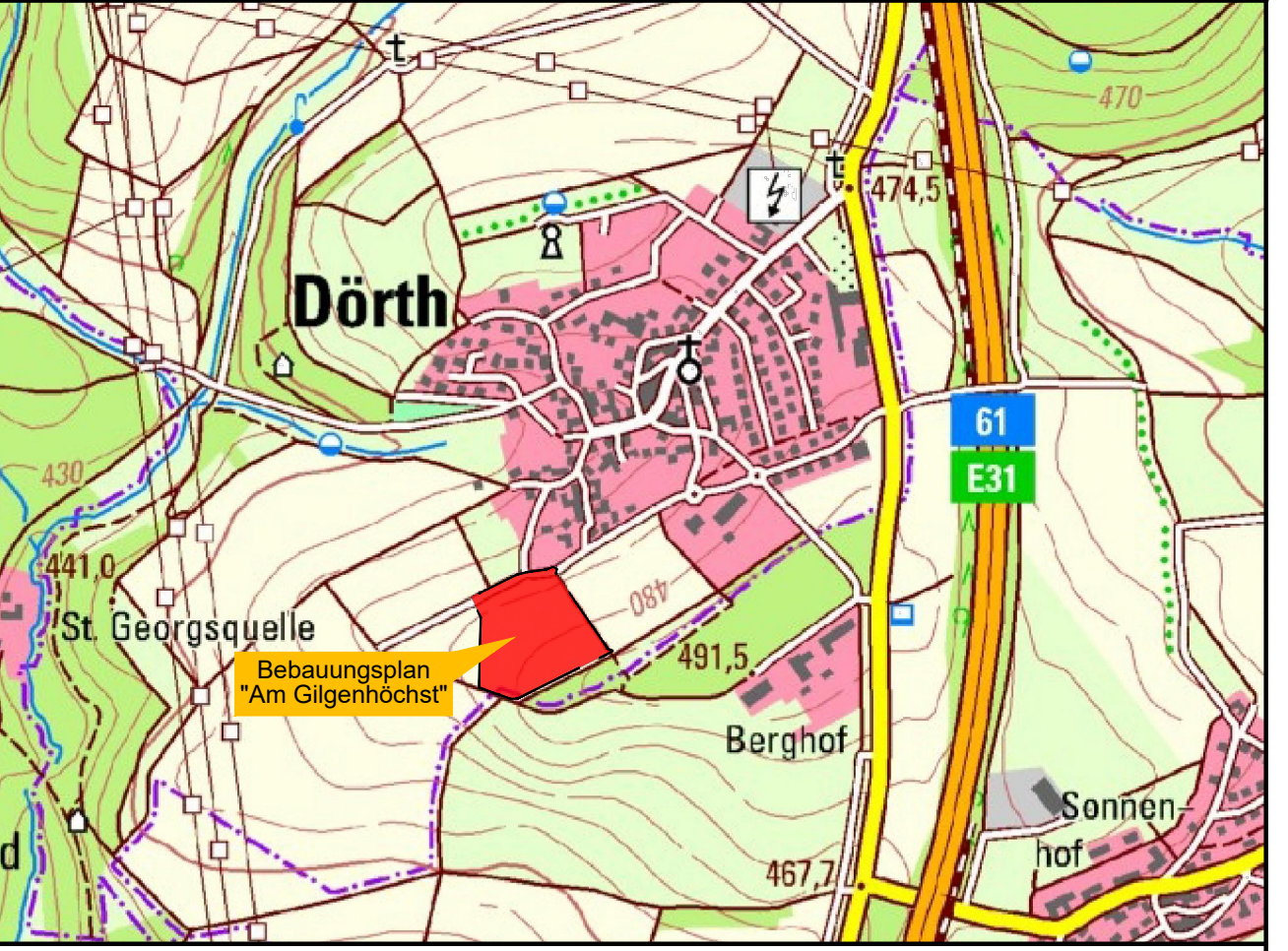
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenuntersuchungen sind zu vermeiden.
Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
WA / MD	II
Grundflächenzahl 0,40	Geschossflächenzahl 0,7
Bauweise	Dachform

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauweise, Bauform, Baugrenze
 - 3.1 Offene Bauweise (o)
 - 3.4 Baugrenze (---)
- Verkehrsfächen
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen (orange)
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie (orange gestrichelt)
 - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (orange gestrichelt)
- Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen (grün)
- Massnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gestrichelt)
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gestrichelt)
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gestrichelt)
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Kataster (gestrichelt)
 - Vorschlag Grundstücksgrenzen (gestrichelt)
 - bestehender Mischwasserkanal (rot gestrichelt)
 - bestehender Regenwasserkanal (blau gestrichelt)
 - bestehende Trinkwasserleitung (grün gestrichelt)
 - bestehende Stromkabel, unterirdisch (gelb gestrichelt)
 - bestehende Fernwärmekabel, unterirdisch (rot gestrichelt)
 - Zuordnung Ausgleichsmaßnahme (gestrichelt)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (gestrichelt)

ÜBERSICHTPLAN, Maßstab 1:10.000



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LnatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 263), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 2485)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LnatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 263), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2385), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)

TEXTFESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, V. m. §§ 2 bis 9 BauNVO)
In die als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Bereich wird folgender Zulässigkeitskatalog festgesetzt:
a) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- 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 vorläufige Wohnzwecke,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
d) Unerwünscht sind:
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen.
e) Unerwünscht sind:
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)
1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)
GGZ 0,4
2 Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)
GGZ 0,7
3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)
I, als Hochgeschoss
4 Höhe baulicher Anlagen
Die Firsthöhe (FH) ist bei bergseitig Erschließung definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbauähnlichen Verkehrsfläche bis Oberkante First.
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 bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderlichen teilweise Boden-, Untergeschosse sind durch Geländebewehrung zu vermeiden und der natürlichen Geländebewehrung anzupassen.
Der von der Talsohle sichtbare Windfang darf eine Höhe von 7 m - gemessen ab Oberkante Fußboden des Untergeschosses (= Kellergeschoss) und der Schrägkante des Dachbestandes - nicht überschreiten.
Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:
I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
max. Firsthöhe = 10 m
II. Einseitig flachdachig (= 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 bis zu 10°):
max. Gebäudehöhe = 7 m
5. **Bauweise**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, V. m. § 22 BauNVO)
Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.
6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Carports**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, V. m. §§ 12 (b), 14 und 21 BauNVO)
4.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Kleintierställe, sind im Vorgebiet (z.B. Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.
4.2 Stellplätze
Stellplätze und Carports (= überdachte Stellplätze) müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m im gesamten gemessenen Bereich von der straßenbegrenzenden Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.
4.3 Gärten
Bei Eckgrundstücken sind Gärten auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Festlegung der seitlichen Abstandsflächen wird von der Planung A bis B des angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (auch Wirtschaftsweg) jedoch einem Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenbegrenzenden Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.
Vor den Garagenzufahrten 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 Wohninheit mindestens 2 Stellplätze
5. **Höchstmögliche 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 Gewerkebereich (Rathhof und Windenergieanlagen) und den Veranstaltungsbereich.
Gewerkebereich (Übersichtsbild Rathhof und Windenergieanlagen)
In Bezug auf die TA Lärm lässt diese bei Betrachtung der Gewerkebelastung aller relevanten gewerblichen Geräuschmissionen eine Überschreitung des Nachschrittwertes von 1 dB nach zu. Die Beurteilungswert < 41 dB (A) im omläufigen Plangebiet beträgt, sind damit keine Maßnahmen zu berücksichtigen.
Verkehrslärm
Zur Einhaltung der Orientierungswerte für die Außenbewehrung wird ein Lärmschutzwand 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 Nebenkammern (z.B. Treppentürme, Kleintierställe, Bäder, reiner Kochküchen etc.) angeordnet werden. Fenster von Wohn- und insbesondere Schlafkammern sind vorzugsweise zu den lärmgegenwärtigen Seiten auszurichten. Falls planerische Maßnahmen nicht erreichbar sind, sind Immissionsschutzmaßnahmen durch passive Maßnahmen auszureichen zu schützen.
Passive Maßnahmen
Durch passive Maßnahmen (Anforderungen an die Bauqualität und Lüftungsanlagen) können nur die Immissionsschritte gesenkt werden. Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche der schallführenden Gebäude durch die Verkehrslärmquelle, 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.

- 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 unverzüglich zu säubern, Überbrücken und Ableiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabeltrassen darf erst nach Abklärung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.
In gleiche Trasse erfolgt ggf. ebenso die Verlegung von Telekabeln für eine evtl. Glasfaserausbauleitung.
8.3 **Bergbau / Altbergbau**
Sofort im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben sind für die betroffenen Flächen geotechnische Untersuchungen durchzuführen. Die geotechnische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.
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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gemarkung von Baumrücken.
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenuntersuchungen 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
1. **Außere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 88 (1) Nr. 1 LbauO)
Bei der Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind hochglanzpolierte Metall- und Kunststoffteile sowie greifbräunende Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und anorganische Materialien wie glatter Plaster, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden.
2. **Dachgestaltung**
(§ 88 (1) Nr. 1 LbauO)
Dachneigung
Im Geltungsbereich darf die Dachdeckung nur schieferartig, dunkel-antrazit (RAL-Farben 7009 - 7013, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8014, 8019, 8022 und 8028) angebracht werden. Sonnenblenden und Firstvorsatzanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig. Extensiv begrünte Dächer, insbesondere Flachdächer, sind ausdrücklich zugelassen.
3. **Einfriedigungen**
(§ 88 (1) Nr. 3 LbauO)
Einfriedigungen der Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzabstände oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Mauern und Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 2,0 m ebenfalls als Einfriedigung zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßen- oder Fußwegniveau (Geländehöhe).
An allen anderen Seiten sind Einfriedigungen aller Art in transparenter Form oder als Hecken bis 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 überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke**
(§ 88 (1) Nr. 3 LbauO)
Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die nicht überbaute Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.
Je angrenzende 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbauart der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelentfernung der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Verengung freizuhalten. Die Mindestanzahl beträgt 3 x 3 v., o.B., STU 10 - 12 Bäume.
Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht versorgt werden.
Auf mind. 30 % der zu begründenden Grundstücksflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.
Mindestanzahlgröße 2 x v., o.B., 40 - 100
Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste 1 empfohlen.
Die Anlage von reinen Schotterbeeten / Beeten ist gestattet.
5. **Ausfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen**
Ausfahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen sind nur per Gestaltungsvertrag zulässig.
6. **Oberflächenwasserbewirtschaftung**
Es wird angeordnet, die Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. wasserpermeable Dächer, Rasengittersteine, Schottersteine 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 Brauchwasserentlastung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.

Hinweise zur Radonbelastung	
berch	März 2024 H. Bernes
gen	März 2024 E. Becker
per	März 2024

Datum	Name	Anlage-Nr.:	Plan-Nr.:	Maßstab:
berch	März 2024 H. Bernes	BLP	2a	1:500
gen	März 2024 E. Becker			
per	März 2024			

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat Dörth hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan "Am Gilgenhösch" gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis auf dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Am Gilgenhösch" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
Der Beschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.
Dörth, den
 - ANNAHMEBESCHLUSS**
Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Teilfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht.
Dörth, den
 - SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat Dörth hat am den Bebauungsplan "Am Gilgenhösch" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Am Gilgenhösch" in Kraft getreten.
Dörth, den
 - AUSFERTIGUNG**
Der Beschluss des Bebauungsplans "Am Gilgenhösch" ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Am Gilgenhösch" in Kraft getreten.
Dörth, den

Datum	Name	Anlage-Nr.:	Plan-Nr.:	Maßstab:
berch	März 2024 H. Bernes	BLP	2a	1:500
gen	März 2024 E. Becker			
per	März 2024			

Hinweise zur Radonbelastung	
berch	März 2024 H. Bernes
gen	März 2024 E. Becker
per	März 2024

Ortsgemeinde Dörth
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein
Rhein-Hunsrück-Kreis

Bereits
Ingenugesellschaft mbH
Am Südwang 22
55489 Riegelnroth
Tel. 0 67 66 969 8 111
Fax 0 67 66 969 8 112
info@berres-ingenieur.de
www.berres-ingenieur.de

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Dörth