

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

Hinweis Bergbau/Altbergbau:
Sollten im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Einwirkungen für einen Bergbau angedeutet werden, wird die Einbindung eines Bergbauberaters empfohlen.

Hinweis 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 abgebrochen oder auf den Stock gesetzt. Zuzug sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Oberkante der Baumkrone oder der Grundkante der Hecke.

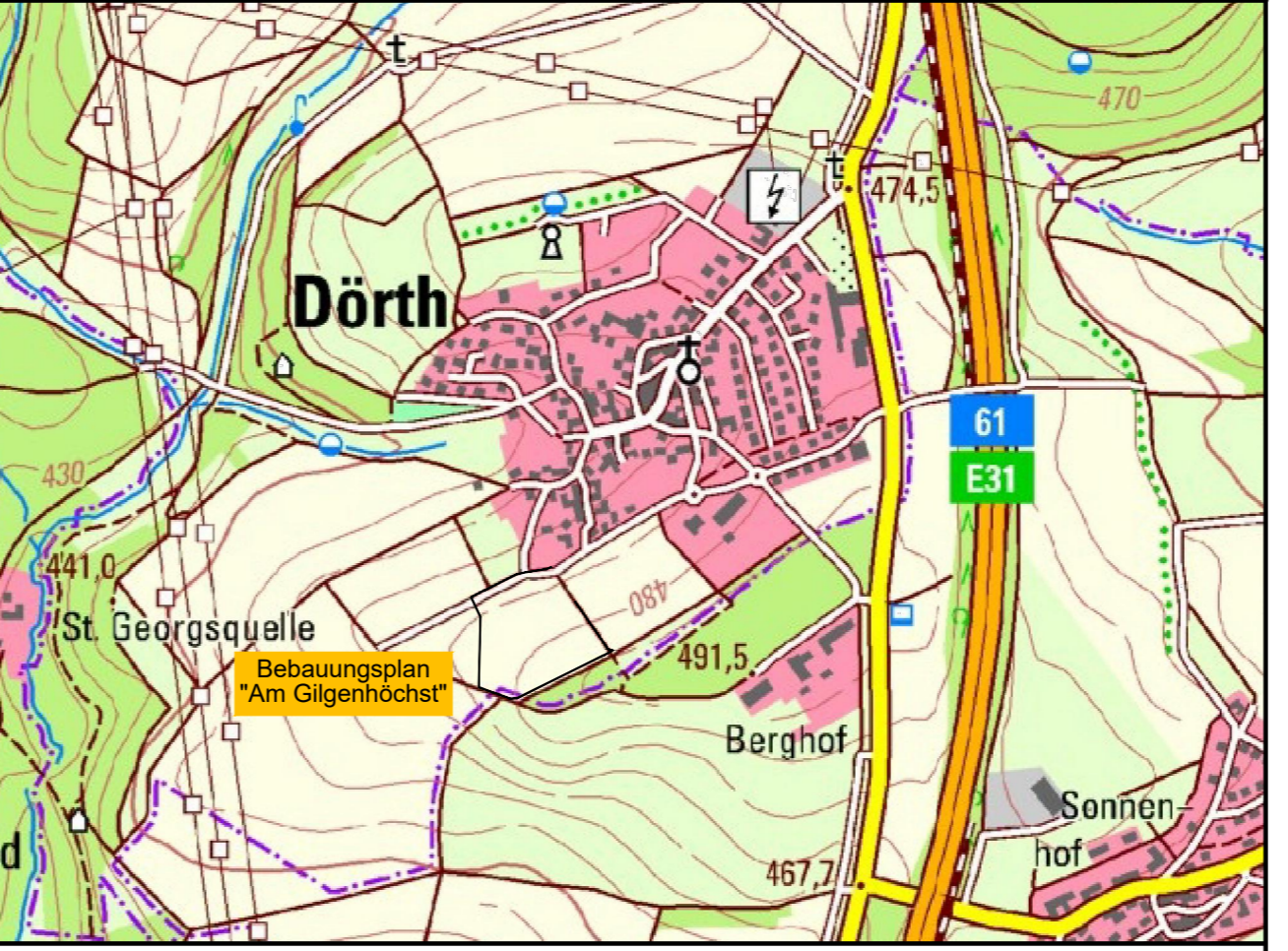
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 19815 zu sichern. Die Oberkante des Bodens mit stabilem Erdschicht ist unterhalb. Unnötige Bodenuntersuchungen sind zu vermeiden.
Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung 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
Beweise	Dachform

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.2 Offene Bauweise
 - 3.4 Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen
 - 9. öffentliche Grünflächen
- 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
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - 15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 - Aufschüttung
 - Abgrabung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Kataster
 - Vorschlag Grundstücksgrenzen
 - bestehender Mischwasserkanal
 - bestehender Regenwasserkanal
 - bestehende Trinkwasserleitung
 - bestehende Stromkabel, unterirdisch
 - bestehende Fernwärmeleitung, unterirdisch
 - Zuordnung Ausgleichsmaßnahme
 - Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

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 Bauleitpläne 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)
- Flächen für die Versicherung / Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Ziffer 14, I, v. m. Ziffer 20 BauGB)
- 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. S. 1328)
- 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. 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 27. Mai 2013 (BGBl. I S. 2465)
- 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 Absatz 1 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 2465)
- 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)
- Landesratengesetz (LstRG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 112)
- 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, 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 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 Verwaltungen
- Anlagen für kulturelle und kulturelle Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)**
2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)
GGZ 0,4
2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)
GGZ 0,7
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)
II, als Hochgeschoss.
2.4 Höhe baulicher Anlagen
Die Firsthöhe (FH) ist bei beidseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der erbaulichen Verkehrsfläche bis Oberkante First.
Die Firsthöhe (FH) ist bei lateraler Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Geländes bis Oberkante First.
Bei Eckgrundstücken sind die Planstraßen A, B, C zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen maßgeblich.
Die durch die topographischen Verhältnisse bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderlichen teilweisen Sockel- bzw. Untergeschosse sind durch Geländeaufschüttungen zu vermeiden und der natürliche Geländebestand zu erhalten.
Der von der Tabellensichtbare Wandlart darf eine Höhe von 7 m - gemessen ab Oberkante Fußboden des Untergeschosses (= Kellergeschoss) und der Schneikante des Dachoberstandes - 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 flachdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachstuhl):
max. Firsthöhe = 8 m
III. Flachdach (= Flachdach sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)
max. Gebäudehöhe = 7 m
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, I, v. m. § 22 BauNVO)**
Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zuzug sind Einzelhäuser.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, I, v. m. §§ 12 (b), 14 und 21 (b) BauNVO)**
4.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenhäuser, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Kleintierställe u. a. sind im Vorgebiet (z.B. Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.
Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der weithin angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (auch Wirtschaftsweg) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.
4.2 Stellplätze
Stellplätze und Carports (= überdeckter Stellplatz) müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie).
4.3 Gärten
Bei Eckgrundstücken sind Gärten auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Festlegung der seitlichen Abstandsflächen wird von der Planung A und B festgelegt. Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (auch Wirtschaftsweg) jedoch einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.
Vor den Garteneinfahrten 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 Gärten im nachfolgend definierten Umfang nachgewiesen werden:
Pro Wohninheit 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 (Ruhezeit und Windenergieanlagen) und den Verkehrslärm erstellt.
Gewerbelärm (Übertragung Luftlauf und Windenergieanlagen)
In Bezug auf die TA Lärm lässt diese bei Betrachtung der Gesamtsituation aller relevanten gewerblichen Geräuschmissionen eine Überschreitung des Nachrichtwertes von 1 dB nach zu. Die im Beurteilungsgebiet < 41 dB (A) im isolierten Plangebiet beträgt, sind damit keine Maßnahmen zu berücksichtigen.
Verkehrslärm
Zur Einhaltung der Orientierungswerte für die Außenbereiche wird ein Lärmschutzwall entlang der südlichen Grenze mit einer Höhe von 4,0 m angeplant.
Zur Einhaltung der Orientierungswerte der Übergangsbereiche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
Planerische Maßnahmen (Grundrissegestaltung)
Planerische Maßnahmen (Anforderungen an die Bauausführung und Lüftungsanlagen) können nur die Innenbereiche geschützt werden. Die erforderliche schalltechnische Anlagengestaltung für den Schutz des Innenbereichs der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgeräusche, werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmspiegels vorgegeben. Die Festsetzung der Außenlärmspiegel ist in der Anlage als Karte beiliegend.
Passive Maßnahmen
Durch passive Maßnahmen (Anforderungen an die Bauausführung und Lüftungsanlagen) können nur die Innenbereiche geschützt werden. Die erforderliche schalltechnische Anlagengestaltung für den Schutz des Innenbereichs der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgeräusche, werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmspiegels vorgegeben. Die Festsetzung der Außenlärmspiegel ist in der Anlage als Karte beiliegend.
7. **Flächen für die Versicherung / 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 Versicherung / Rückhaltung vorgesehenen Fläche zuzuführen und dort zurückzuhalten und ggf. zu versickern. Die Versicherungs- / Rückhaltfläche ist naturnah zu gestalten und mit hennepfahnen, einseitigen Längsgräben 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: 0261/96753000 oder unter E-Mail: landesarchaeologie.koblenz@dkgr.rlp.de
ist der Beginn von jeglichen Eingriffen in den Boden vorzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit eine Begleitung der Erdarbeiten und ggf. eine reibungslos abzuwickelnde Untersuchung archaischer Befunde vorbereitet werden kann. In Bewaldeten Gebieten geht zu einem Bodenerkundungsbefund die Beschädigung der Erdoberfläche, beispielsweise durch Rotgrabarbeiten und die Abkehr von Baumstämmen, vor allem aber das Entfernen von Baumwurzeln durch Ziehen oder Fällen.
Der o. D. 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. Eine zuzug kommende archaischen Befunde (z. B. Mauern und Erdverbringer) wie auch Funde (z. B. Knochen und Steinwerkzeuge, Gefäße bzw. Gefäßbestandteile, Münzen und Baumgegenstände) sind unentgeltlich gem. § 56 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz der Maßarbeit an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Koblenz.
8.2 **Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabellänge darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.3 **Hinweis zur Glasfaseranbindung**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Technikleitungen erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Hierbei besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Technikleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Nahrungsbereich der Technikleitungen darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.4 **Dorfgau Altbergbau**
Sollten im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Einwirkungen für einen Bergbau angedeutet werden, wird die Einbindung eines Bergbauberaters empfohlen.
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 abgebrochen oder auf den Stock gesetzt. Zuzug sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Oberkante der Baumkrone oder der Grundkante der Hecke.
8.5 **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 abgebrochen oder auf den Stock gesetzt. Zuzug sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Oberkante der Baumkrone oder der Grundkante der Hecke.
8.6 **Dorfgau Altbergbau**
Sollten im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Einwirkungen für einen Bergbau angedeutet werden, wird die Einbindung eines Bergbauberaters empfohlen.
8.7 **Archäologie**
Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Rufnummer: 0261/96753000 oder unter E-Mail: landesarchaeologie.koblenz@dkgr.rlp.de
ist der Beginn von jeglichen Eingriffen in den Boden vorzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit eine Begleitung der Erdarbeiten und ggf. eine reibungslos abzuwickelnde Untersuchung archaischer Befunde vorbereitet werden kann. In Bewaldeten Gebieten geht zu einem Bodenerkundungsbefund die Beschädigung der Erdoberfläche, beispielsweise durch Rotgrabarbeiten und die Abkehr von Baumstämmen, vor allem aber das Entfernen von Baumwurzeln durch Ziehen oder Fällen.
Der o. D. 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. Eine zuzug kommende archaischen Befunde (z. B. Mauern und Erdverbringer) wie auch Funde (z. B. Knochen und Steinwerkzeuge, Gefäße bzw. Gefäßbestandteile, Münzen und Baumgegenstände) sind unentgeltlich gem. § 56 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz der Maßarbeit an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Koblenz.
8.8 **Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabellänge darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.9 **Hinweis zur Glasfaseranbindung**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Technikleitungen erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Hierbei besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Technikleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Nahrungsbereich der Technikleitungen darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.10 **Dorfgau Altbergbau**
Sollten im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Einwirkungen für einen Bergbau angedeutet werden, wird die Einbindung eines Bergbauberaters empfohlen.
8.11 **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 abgebrochen oder auf den Stock gesetzt. Zuzug sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Oberkante der Baumkrone oder der Grundkante der Hecke.
8.12 **Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabellänge darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.13 **Hinweis zur Glasfaseranbindung**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Technikleitungen erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Hierbei besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Technikleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Nahrungsbereich der Technikleitungen darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.14 **Dorfgau Altbergbau**
Sollten im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Einwirkungen für einen Bergbau angedeutet werden, wird die Einbindung eines Bergbauberaters empfohlen.
8.15 **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 abgebrochen oder auf den Stock gesetzt. Zuzug sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Oberkante der Baumkrone oder der Grundkante der Hecke.
8.16 **Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabellänge darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.17 **Hinweis zur Glasfaseranbindung**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Technikleitungen erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Hierbei besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Technikleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Nahrungsbereich der Technikleitungen darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.18 **Dorfgau Altbergbau**
Sollten im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Einwirkungen für einen Bergbau angedeutet werden, wird die Einbindung eines Bergbauberaters empfohlen.
8.19 **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 abgebrochen oder auf den Stock gesetzt. Zuzug sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Oberkante der Baumkrone oder der Grundkante der Hecke.
8.20 **Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabellänge darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.21 **Hinweis zur Glasfaseranbindung**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Technikleitungen erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Hierbei besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Technikleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Nahrungsbereich der Technikleitungen darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.22 **Dorfgau Altbergbau**
Sollten im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Einwirkungen für einen Bergbau angedeutet werden, wird die Einbindung eines Bergbauberaters empfohlen.
8.23 **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 abgebrochen oder auf den Stock gesetzt. Zuzug sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Oberkante der Baumkrone oder der Grundkante der Hecke.
8.24 **Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabellänge darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.25 **Hinweis zur Glasfaseranbindung**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Technikleitungen erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Hierbei besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Technikleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Nahrungsbereich der Technikleitungen darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.26 **Dorfgau Altbergbau**
Sollten im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Einwirkungen für einen Bergbau angedeutet werden, wird die Einbindung eines Bergbauberaters empfohlen.
8.27 **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 abgebrochen oder auf den Stock gesetzt. Zuzug sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Oberkante der Baumkrone oder der Grundkante der Hecke.
8.28 **Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabellänge darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.29 **Hinweis zur Glasfaseranbindung**
Die Baugrundstücke werden bei der Errichtung des Baugewerkes, mit ca. 1,5 m langen Technikleitungen erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden.
Hierbei besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Technikleitungen sind unentgeltlich zu säubern, überprüfen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Nahrungsbereich der Technikleitungen darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planisakurk-mittelwestnet.de).
8.30 **Dorfgau Altbergbau**
Sollten im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Einwirkungen für einen Bergbau angedeutet werden, wird die Einbindung eines Bergbauberaters empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSVERMERKE**
 - 1. AUFSTELLUNGSVERMERKE**
Der Gemeinderat Dörth hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Am Gilgenhöch“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
Der Beschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.
Dörth, den
 - 2. ANNAHMEBESCHLUSS**
Der Entwurf wurde am vom Gemeinderat Dörth gebilligt.
Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Teilfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom stattgefunden.
Dörth, den
 - 3. SATZUNGSVERMERKE**
Der Gemeinderat Dörth hat am den Bebauungsplan „Am Gilgenhöch“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Dörth, den
 - 4. AUSFERTIGUNG**
Der Gemeinderat Dörth hat am den Gegenstand des Planverfahrens mit dem Bebauungsplan „Am Gilgenhöch“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Am Gilgenhöch“ in Kraft getreten.
Dörth, den
 - 5. BEKANTMACHUNG / INKRAFTTRETEN**
Der Beschluss des Bebauungsplans „Am Gilgenhöch“ ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Am Gilgenhöch“ in Kraft getreten.
Dörth, den
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 1. Außere Gestalt baulicher Anlagen (§ 8 (1) Nr. 1 LbauO)**
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grelle Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Stein- oder Holz zu verwenden.
2. **Dachgestaltung (§ 8 (1) Nr. 1 LbauO)**
Dachgestaltung
Im Geltungsbereich darf die Dachdeckung nur schieferartig, dunkel-antrazit (RAL-Farben 7009 - 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7025, 7043, 8014, 8019, 8022 und 8028) ausgeführt werden. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig.
Externiv begrünte Dächer, insbesondere Flachdächer, sind ausdrücklich zugelassen.
3. **Einfriedigungen (§ 8 (1) Nr. 3 LbauO)**
Einfriedigungen der Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzgitter mit einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Mauern und Stützmauern sind mit einer Höhe bis 0,3 m zulässig, als Einfriedigung zulässig. Die Höhenfestsetzung dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßen- oder Fußwegniveau (Gelände).
An allen anderen Seiten sind Einfriedigungen über 1 m transparenter Form oder als Hecken bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 1,5 m zulässig. Die Höhenfestsetzung dieses Absatzes beziehen sich auf den unmittelbar angrenzenden natürlichen Gelände.
4. **Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 8 (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.
Es sind mindestens 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbau der Klasse I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m vor jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.
Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren festgerecht versenkt bleiben.
Auf mind. 30 % der zu bebauenden Grundstücksflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.
Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100
Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artliste II empfohlen.
Die Anlage von reinen Schotterbeeten / Beengärten ist nicht gestattet.
5. **Ausfuhr zu den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen**
Ausfuhr zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen sind nur per Gestaltungsvertrag zulässig.
6. **Oberflächenwasserbewirtschaftung**
Es wird angelegt, die Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. wasserpermeable Decke, Rasengittersteine, Schottersteinen oder rechteckige Materialien.
Es sind darauf hinzuwirken, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden kann. Dies wird gleichzeitig bei dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser. Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.
- III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - 1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**
 - Die DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden sind einzuhalten.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durch gründerische Festsetzungen zu begrünen. Die Anlage von vegetationsfreien Stein- oder Betonflächen ist nicht zulässig. (siehe II, Punkt 4)
 - Die privaten Grünflächen sind durch die Anlage von Hecken zu gestalten.
 - Für den geplanten Lärmschutzwall zur Gestaltung ein Bepflanzungsplan zu erstellen.
 - Im zentralen Bereich des Bebauungsbereichs sind eine Grünfläche anzulegen.

Hinweise zur Radonbelastung

Anhand der Radonprognose (Quelle: Internetspendenz des LGB) kann für das Gebiet mit einem lokal erhöhten und selten hohen Radonbelastung gerechnet werden.
Informationen zum Thema Radonkonzentration von Neubauten und Radonmessungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.
Die Bauweisen sind entsprechend anzupassen.

ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Rufnummer: 0261/96753000 oder unter E-Mail: landesarchaeologie.koblenz@dkgr.rlp.de
ist der Beginn von jeglichen Eingriffen in den Boden vorzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit eine Begleitung der Erdarbeiten und ggf. eine reibungslos abzuwickelnde Untersuchung archaischer Befunde vorbereitet werden kann. In Bewaldeten Gebieten geht zu einem Bodenerkundungsbefund die Beschädigung der Erdoberfläche, beispielsweise durch Rotgrabarbeiten und die Abkehr von Baumstämmen, vor allem aber das Entfernen von Baumwurzeln durch Ziehen oder Fällen.
Der o. D. 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. Eine zuzug kommende archaischen Befunde (z. B. Mauern und Erdverbringer) wie auch Funde (z. B. Knochen und Steinwerkzeuge, Gefäße bzw. Gefäßbestandteile, Münzen und Baumgegenstände) sind unentgeltlich gem. § 56 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz der Maßarbeit an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Koblenz.

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSVERMERKE**
 - 1. AUFSTELLUNGSVERMERKE**
Der Gemeinderat Dörth hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Am Gilgenhöch“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
Der Beschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.
Dörth, den
 - 2. ANNAHMEBESCHLUSS**
Der Entwurf wurde am vom Gemeinderat Dörth gebilligt.
Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Teilfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit