

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

**Bebauungsplan
"Am Gilgenhöchst"**

Begründung

**Fassung für das Unterrichtsverfahren nach § 215a BauGB
i.V.m § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
Stand: 12.09.2024**

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Dörth

Berres

Ingenieurgesellschaft mbH

Am Südhang 25

55469 Riegenroth

www.berres-ingenieure.de

info@berres-ingenieure.de





1.	Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss	3
1.1.	Allgemeines	3
1.2.	Bevölkerungsentwicklung	4
1.3.	Leerstandskataster und Bauflächenmonitoring	4
1.3.1.	Leerstandskataster	4
1.3.2.	Bauflächenmonitoring	4
1.4.	Vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen	5
1.5.	Fazit	5
1.6.	Aufstellungsbeschluss	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
3.	Bodenordnung	7
4.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde	7
4.1.	Landesentwicklungsprogramm IV	7
4.2.	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	8
4.3.	Flächennutzungsplan	9
4.4.	Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	9
5.	Planung	10
5.1.	Planungskonzeption	10
5.2.	Verkehrliche Erschließung	10
6.	Städtebau	11
6.1.	Art der baulichen Nutzung	11
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
6.4.	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen	13
6.5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
6.6.	Landschaftsplanerische Festsetzungen	15
7.	Ver- und Entsorgung	15
7.1.	Stromversorgung	15
7.2.	Beleuchtung	16
7.3.	Telekommunikation / DSL-Versorgung	16
7.4.	Wasserversorgung	16
7.5.	Abwasserbeseitigung	16
7.6.	Dränagewasser / Landwirtschaftliche Dränagen	17
7.7.	Müllentsorgung	17
8.	Photovoltaik- und Solaranlagen	18
9.	Allgemeine Wasserwirtschaft	18
10.	Starkregenereignisse	18
11.	Immissionen	19
12.	UVP Vorprüfung	20
13.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	20



1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss

1.1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Dörth gehört zur Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein im Rhein-Hunsrück-Kreis. Sie liegt ca. 2,5 km östlich vom Grundzentrum Emmelshausen (VG-Sitz) und ca. 18 km nördlich vom Mittelzentrum Simmern (Sitz der Kreisverwaltung) entfernt. Die Ortsgemeinde ist durch eine gute Erreichbarkeit über die B327 / BAB61 zu den Ballungszentren Koblenz und Mainz gekennzeichnet.

Derzeit stehen in Dörth nur noch wenige öffentliche Flächen für Bauwillige zur Verfügung. Zusammenhängende Wohnbauflächen sind praktisch vollständig überbaut, größere zur Verfügung stehende Baulückenpotentiale sind nicht vorhanden. Da die Ortsgemeinde Dörth über keine weiteren Bauflächen mehr verfügt, in der Gemeinde jedoch weiterer Wohnbedarf besteht, muss dieser als dringend eingestuft werden. Zur Deckung dieses dringenden Wohnbedarfs, der nicht im Bestand befriedigt werden kann, hat die Ortsgemeinde Dörth die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Gilgenhöchst" beschlossen, um den bestehenden Bedarf zügig zu befriedigen.

Die Größe des Plangebiets ist am längerfristigen Bedarf der Ortsgemeinde Dörth orientiert. Eine abschnittsweise Realisierung der Bebauung ist vorgesehen. In einem ersten Abschnitt werden 15 und in weiteren Bauabschnitten insgesamt 26 Bauplätze erschlossen (siehe Bebauungsplan).

Der Abstand zur nächstgelegenen Windkraftanlage (WEA 1 Leiningen) beträgt ca. 880 m. Gem. der 3. Änderung des LEP IV, die am 19.12.2019 verkündet wurde und rückwirkend am 21.07.2017 in Kraft getreten ist, wurde das Ziel Z163 h hinzugefügt, dass bei der Errichtung von Windenergieanlagen ein Mindestabstand dieser Anlagen von mindestens 1.000 m zu reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, zu Dorf-, Misch- und Kerngebieten einzuhalten sind. Diese Regelung ist nicht für den umgekehrten Weg anzuwenden, wenn der Lärm-puffer der WKA ausreichend ist, was für die Fläche des geplanten Baugebietes gilt (siehe Punkt Immissionen).

Aufgrund fehlender Flächen im aktuell gültigen FNP bei gleichzeitigem Bedarf an Bauland soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB zur Rechtskraft geführt werden. Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 05.12.2022 nach § 13b BauGB eingeleitet und wird nach der Aufhebung dessen nach § 215a BauGB fortgeführt. Die hierfür erforderliche UVP-Vorprüfung wurde durchgeführt.



1.2. Bevölkerungsentwicklung

Nach den Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz verläuft die Bevölkerungsentwicklung von Dörth nach starkem Anstieg zwischen 1985 und Anfang der 90er Jahre seitdem relativ konstant.

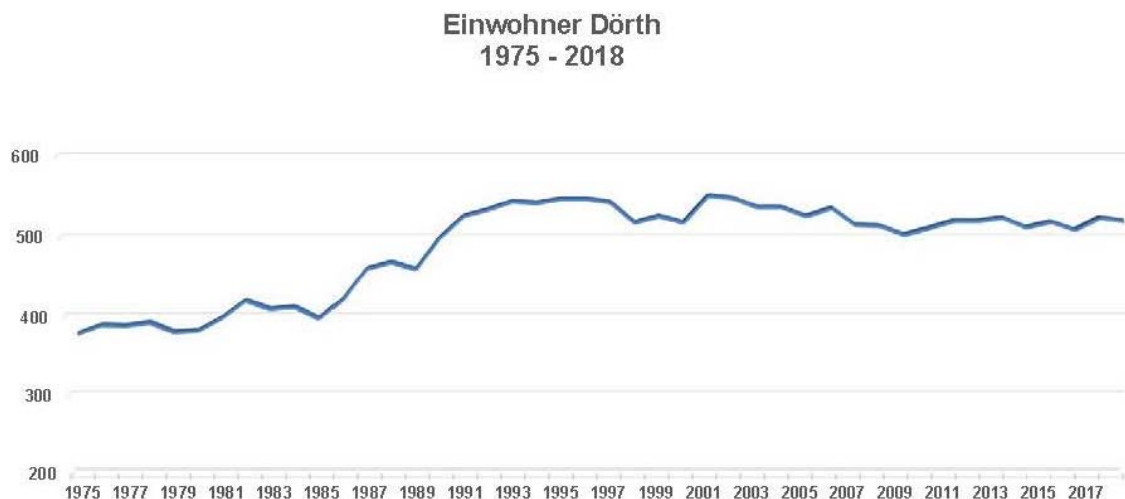


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung OG Dörth
Quelle: statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

1.3. Leerstandskataster und Bauflächenmonitoring

1.3.1. Leerstandskataster

Nach Informationen durch die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein ist, mit Stand 28.04.2020, kein Leerstand in der Ortsgemeinde Dörth vorhanden.

1.3.2. Bauflächenmonitoring

Vom Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung wurden im Zuge des Bauflächenmonitoring für Dörth die verschiedenen Potentiale bewertet und in einer entsprechenden Karte dargestellt. In der Karte wird grundsätzlich zwischen Außenreserve (grün), Baulücke (blau) und Innenpotential (rot) unterschieden.

Die beiden Außenreserven stellen die im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebietsflächen dar. Die nördliche der beiden Flächen wurde im Vorfeld aufgrund der Topografie (sehr steiles Gelände) und Geologie (vorhandene, bekannte Felsvorkommen) ausgeschlossen.

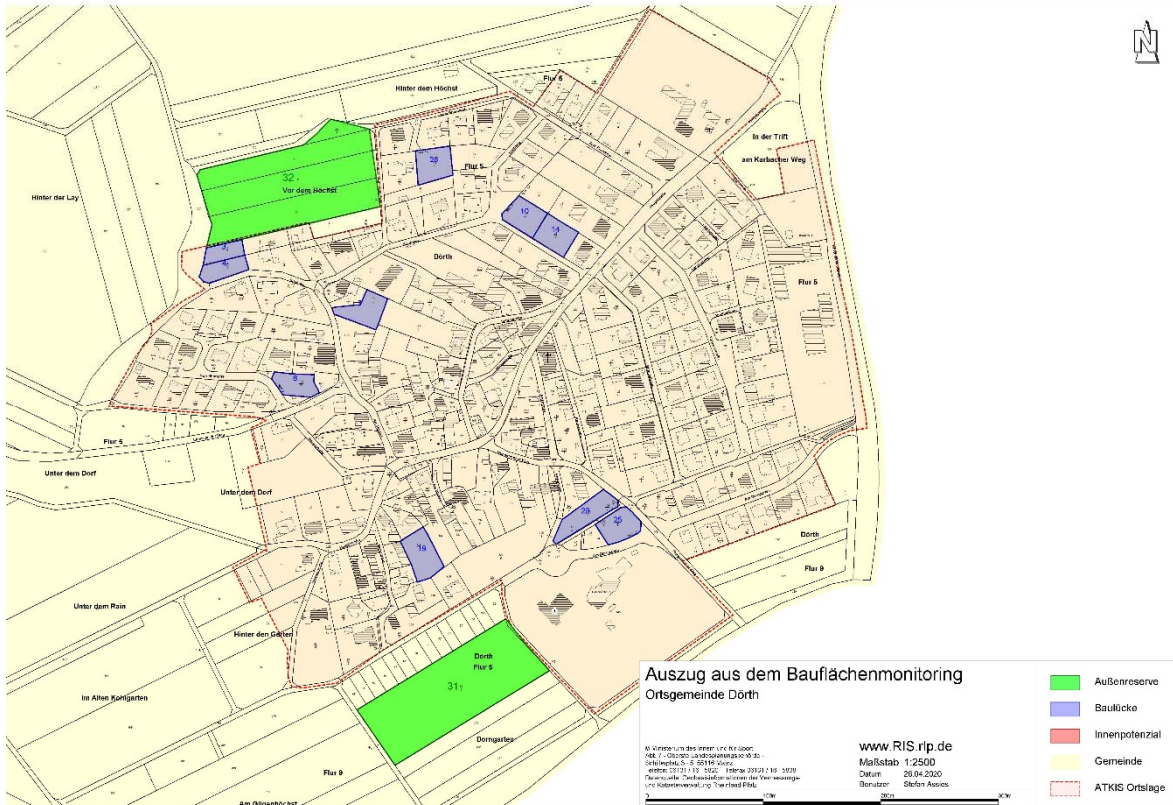


Abb. 2: Auszug aus dem Baufächtenmonitoring
 Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung

Eine Innenreserve ist nicht vorhanden.

Die Baulücken sind alle in Privatbesitz und für die Ortsgemeinde nicht zugänglich.

1.4. Vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen

Im Zuge der bisherigen Informationsgespräche zum Bebauungsplan haben sich insgesamt 11 Interessenten für Bauplätze beworben. Hierbei wurden bereits konkrete Größenwünsche für die Bauplätze geäußert, die bei der möglichen Aufteilung für den ersten Bauabschnitt bereits berücksichtigt wurden.

1.5. Fazit

Nach Anforderung des Zieles Z31 des LEP IV i. V. m dem Ziel Z3 ff des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 werden an die Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich erhöhte Anforderungen gestellt.

Nach Bewertung des Baulücken- und Leerstandskatasters sowie der Möglichkeiten der Innenentwicklung - in Verbindung mit der tatsächlichen Nachfrage bei der Ortsgemeinde nach freien Bauplätzen - verbleibt ein dringender Bedarf für Bauflächen in der Ortsgemeinde Dörth, der durch vorhandene Baulücken nicht gedeckt werden kann.



Für die Ortsgemeinde Dörth besteht daher der dringende Bedarf an Ausweisung von Neubauflächen, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorngarten II" gedeckt werden soll.

1.6. Aufstellungsbeschluss

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dörth am 05.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Dorngarten II" gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 2,1 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich am südlichen Ortsrand von Dörth. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Am Dorngarten". Das Plangebiet grenzt am nördlichen Rand an die vorhandene Bebauung und am östlichen Rand an das bestehende Baugebiet Dorngarten II an.

Der Standort des Baugebietes wurde nach durchgeführter Machbarkeitsstudie unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit und der Möglichkeit der Erschließung gewählt. Ein alternativer Standort steht zurzeit nicht zur Verfügung.

Folgende Parzellen sind betroffen:

Gemarkung: Dörth

Flur:	Parzelle:	Eigentümer
9	155	Privat
	156 (teilweise)	Privat
	157 (teilweise)	Privat
	158 (teilweise)	Privat
	159	Privat



3. Bodenordnung

Es ist keine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

4. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Die Ortsgemeinde Gödenroth gehört zur Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein im Rhein-Hunsrück-Kreis. Sie liegt ca. 2,5 km östlich vom Grundzentrum Emmelshausen (VG-Sitz) und ca. 18 km nördlich vom Mittelzentrum Simmern (Sitz der Kreisverwaltung) entfernt. Für die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

4.1. Landesentwicklungsprogramm IV

- Raumstrukturgliederung:
 - o Verdichtete Bereiche mit konzentrierter bzw. disperser Siedlungsstruktur
- Demografisches Wachstum und Schrumpfung:
 - o Rückgang, Wanderungsgewinn kleiner als Sterbeüberschuss
- Räume mit besonderen altersspezifischen Aspekten:
 - o keine Problemlage
- Leitbild Entwicklung:
 - o Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung
 - o Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur
- Leitbild Daseinsvorsorge:
 - o Verdichtungsräume mit guter Zentrenreichbarkeit
- Leitbild Freiraumschutz:
 - o kein bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz
- Landschaftstypen (Analyse):
 - o Offenlandbetonte Mosaiklandschaft
- Leitbild Grundwasserschutz:
 - o Kein landesweit bedeutsamer Bereich für die Sicherung des Grundwassers
- Klima:
 - o kein klimaökologischer Ausgleichsraum
 - o keine Luftaustauschbahn
- Leitbild Landwirtschaft:
 - o Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- Leitbild Rohstoffsicherung:
 - o Kein bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung
- Leitbild Erholung und Tourismus:
 - o Ländlicher Raum
- Funktionales Verkehrsnetz:
 - o Großräumige Verbindung (B 327 und BAB 61)
- Leitbild Freiraumschutz:
 - o Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz

Die Ausweisung des Baugebietes verstößt nicht gegen die Ziele des Landesentwicklungsprogramm IV.



4.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

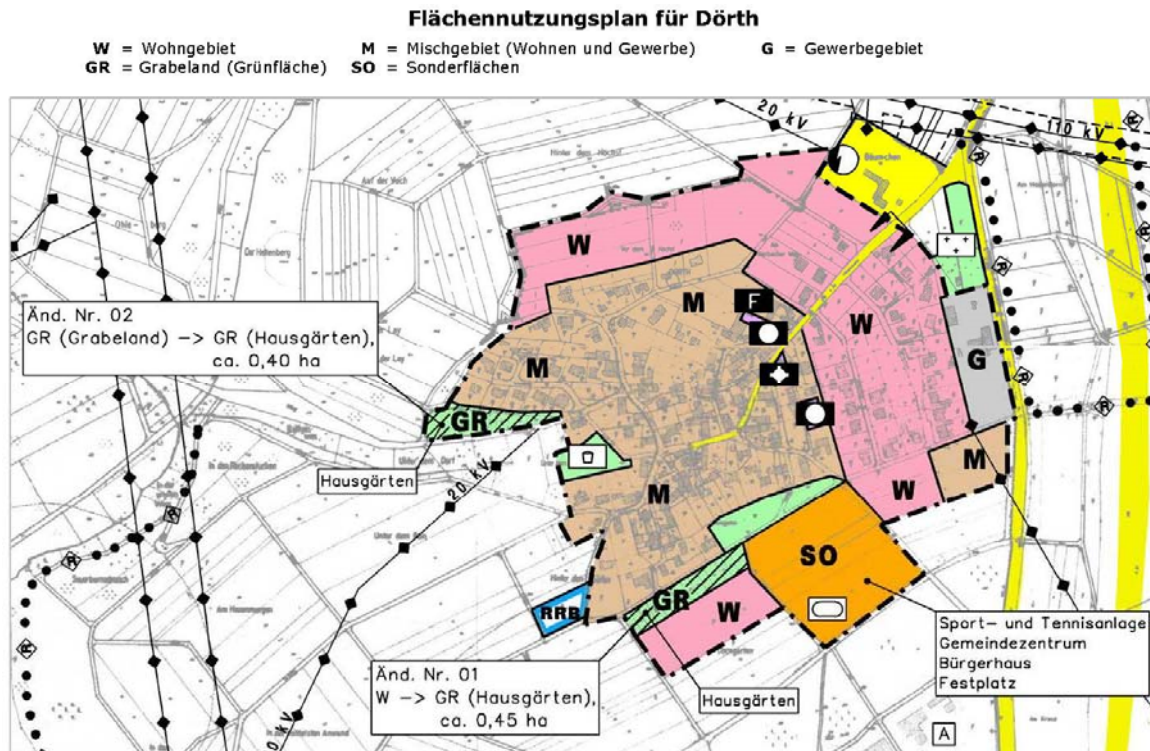
"Die ländlichen Räume sollen bei ihrer weiteren Entwicklung ihre spezifischen Besonderheiten und Vorzüge nutzen. Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sollen die zentralen Orte entsprechend der jeweiligen Hierarchie sein. In diesen Räumen soll die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen allgemein gesichert bzw. allgemein verbessert werden. Für die integrierte ländliche Entwicklung in regionalen Entwicklungsschwerpunkten werde die integrierte ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK) aufgestellt." (G 10 ROP)

Für Dörth gilt:

- Raumstrukturgliederung
Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Leitbild zur Raum- und Siedlungsentwicklung:
Schwerpunktraum
- Die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein liegt nicht im Bereich besonders planungsbedürftigen Räumen.

Die Ausweisung des Baugebietes verstößt nicht gegen die Ziele des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017.

4.3. Flächennutzungsplan



Die geplante Fläche "Am Gilgenhöchst" ist nicht im aktuellen FNP enthalten.

Gem. dem Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs können Bebauungspläne für Wohnnutzungen befristet im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn das Plangebiet an bebauten Bereich anschließt (§ 13b BauGB).

Der Nachweis des Bedarfs an weiterer Wohnbaufläche wurde unter Punkt 1 erbracht.

4.4. Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



5. Planung

5.1. Planungskonzeption

Ziel der Bebauungsplanerstellung ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohn- und Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum.

Im Folgenden wird die planerische Konzeption des Bebauungsplans "Dorngarten II" mit Blick auf die Nutzung und die verkehrliche Erschließung dargelegt.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Baugebiet "Am Dorngarten II" und die gleichnamige Straße.

Die Zufahrt wird in einer Regelbreite von 6,0 m als Mischverkehrsfläche ausgebaut und erhält die erforderlichen Ausstattungselemente der Beleuchtung und Entwässerung. Die Ausrundungsradien werden so ausgebildet, dass auch für Lkw (unter Mitbenutzung der kompletten Straßenbreite) die Zufahrt zum Baugebiet ermöglicht wird.

Innere Erschließung

Die Straßenräume sollen als Aufenthaltsraum und nachbarschaftliche Begegnungsstätte dienen. Fußgänger und Autofahrer sollen als gleichberechtigte Teilnehmer nebeneinander den Straßenraum (Mischverkehrsflächen) nutzen können.

Von der neuen Zufahrtsstraße erfolgt die Erschließung als Ringerschließung. Die Befahrbarkeit für 3achsige Müllfahrzeuge ist gewährleistet.

Es ist vorgesehen, alle Planstraßen im Baugebiet in einer Breite von 6,0 m auszubauen.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Aufgrund der topographischen Situation sind im Plangebiet für die Erschließungsstraßen Aufschüttungen und Abgrabungen für die Herstellung der Straßenkörper erforderlich, sie sind zeichnerisch festgesetzt. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Schleichverkehr/Abkürzungsverkehr

Die Ortsgemeinde wird durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge tragen, dass der Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes (auch während der Bauphase) über die vorhandenen Gemeindestraße und nicht über das Wirtschaftswegenetz erfolgt.



6. Städtebau

6.1. Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen werden folgende Zulässigkeitskataloge festgesetzt:

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

- 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

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 19 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Plangebiet wird sich an den Notwendigkeiten einer wohngebietsgemäßen Ansiedlung und der Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, die die städtebauliche Leitbildentwicklung widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

Grundflächen- und Geschossflächen

Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Dies entspricht den Flächenfestsetzungen für allgemeine Wohngebiete im ländlichen Raum. Auf die Ausschöpfung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Wohngebiete (GFZ = 1,2) wurde verzichtet, da ansonsten das Baugebiet mit dem angrenzenden Neubaugebiet nicht harmonisieren würde.



Zahl der Vollgeschosse

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird die Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Im gesamten Plangebiet gelten als Höchstmaße für die Bebauung 2 Vollgeschosse.

Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschränkt. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe gewährleisten in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.

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° bis zu 10°)
max. Gebäudehöhe = 7 m



6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Analog der umgebenden Bebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wobei lediglich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist.

Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplatz, Garagen und Carports

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht zukünftig Bauwilligen eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser, Schwimmbekken, Kleinschwimmbekken 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.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht zu behindern müssen Stellplätze und Carports (= überdachter Stellplatz) zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie). 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze und/ oder Garagen nachgewiesen werden:

Maximale Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

6.4. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Um das Ortsbild durch eine überirdische Verkabelung der Baugrundstücke zu vermeiden, ist festgesetzt, dass eine Verkabelung (Telekom, Strom, etc.) nur unterirdisch erfolgen darf.



6.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden. Dabei wird sich an den orts- bzw. regionstypischen Gestaltelementen orientiert.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden. Die Randsituation erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Neben der Dacheindeckung ist die Fassadengestaltung zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbilds regions- und ortstypisch vorzunehmen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden. Hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben sind unzulässig.

Dachgestaltung

Dachform/Dachneigung/Dachaufbauten

Um architektonische moderne Baustile und energetisch optimierte Bauweisen zu ermöglichen werden keine Vorgaben bezüglich Dachform/Dachneigung oder Dachaufbauten festgeschrieben. Es gelten die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

Dacheindeckung

Im Plangebiet darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (anthrazit, grau und dunkelbraun) ausgeführt werden (RAL 5004, 5026, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022). Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Dörth vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer und Pfannen, anzupassen. Metalleindeckungen, wie beispielsweise Zinkfalz, Fotovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind erwünscht.

Einfriedungen

Damit die Einfriedungen nicht zu massiv wirken und um der Gefahr der „Verschanzung“ der Grundstücke zu begegnen sind Einfriedungen wie folgt geregelt:

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.

Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

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



Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 30 m² sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 lfm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III.

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 40-80 cm hoch

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je angefangene 200 m² 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.

6.6. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Da es sich hier um ein Verfahren nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, ist gem. Mustereinführungserlass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Im Fachbeitrag Naturschutz wurde nachgewiesen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen

7. Ver- und Entsorgung

Vor Baubeginn sind alle Ver- und Entsorgungsträger zu koordinieren.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten oder es sind entsprechende Schutzeinrichtungen zu installieren.

7.1. Stromversorgung

Die Anbindung an die Stromversorgung erfolgt an das vorhandene Kabelnetz der Westnetz GmbH über das vorhandene Baugebiet "Am Dorngarten".

Für die Verlegung im Baugebiet wird innerhalb der Erschließungsstraße eine Trasse für Versorgungsträger bereitgestellt. Die Abstimmung der Verlegung erfolgt vor Ausschreibung der Maßnahme. Vor Baubeginn wird ein Einweisungstermin stattfinden.



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.

7.2. Beleuchtung

Die Auslegung der Beleuchtung hat gem. den aktuellen Richtlinien zu erfolgen. Die Wahl des Leuchtmittels ist unter energetischen Gesichtspunkten zu prüfen. Es sind insektenfreundliche Lichtfarben zu wählen.

7.3. Telekommunikation / DSL-Versorgung

Im Baugebiet "Dorngarten" befinden Anlagen sich der Deutschen Telekom zur Anbindung an deren Netz. Weiterhin wird Dritten die Möglichkeit gegeben, innerhalb des Baugebietes eine Breitbandversorgung aufzubauen.

Für die Verlegung im Baugebiet wird innerhalb der Erschließungsstraßen eine Trasse für Versorgungsträger bereitgestellt. Die Abstimmung der Verlegung erfolgt vor Ausschreibung der Maßnahme. Vor Baubeginn wird ein Einweisungstermin stattfinden.

7.4. Wasserversorgung

Es kann an die vorhandene Wasserversorgung im Baugebiet Dorngarten angeschlossen werden. Entsprechende Trassen sind im Bebauungsplan mit Leitungsrechten versehen.

7.5. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG zu erfolgen.

Um anfallendes Oberflächenwasser bei Extremwetterereignisses schadlos ableiten zu können, wird folgendes berücksichtigt:

- Ausbildung einer Mulde zur Abfangung des Außengebietswassers mit einer möglichst offenen Ableitung in das Regenrückhaltebecken.
- Ausbildung der Straßenquerschnitte mit einem umgekehrten Dachprofil (Straße als Vorflut nutzbar),

Zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Hochwasserspitzen wird die Anlegung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, bei Gewährleistung, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt, empfohlen.



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.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt an den vorhandenen Kanal in der Hauptstraße. Nach Information der Verbandsgemeindewerke ist die Mitbehandlung des häuslichen Schmutzwassers von den Baugrundstücken des geplanten Baugebietes auf der Kläranlage "Oberes Baybachtal" möglich, ausreichende Kapazitäten sind vorhanden. Die Schmutzfrachtberechnung ist jedoch vorher auf die zusätzliche Belastung hin zu überrechnen und die Entlastungsbauwerke zwischen dem Baugebiet und der Kläranlage "Oberes Baybachtal" nachzuweisen.

Der Anschluss des Regenwassers erfolgt, außerhalb des Baugebietes möglichst über offene Mulden, an das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebietes mit Ableitung in den Großwiesbach. Es ist zu prüfen, ob Regenrückhaltebecken die zusätzliche Wassermenge aus dem Baugebiet aufnehmen kann. Ggf. ist dieses vor Beginn der Erschließung zu vergrößern. Die wasserrechtliche Erlaubnis (Aktenzeichen 324-V36N-140-09 000/191-20 / lfd. Nr. 11 und 12) ist entsprechend anzupassen.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein frühzeitig abzustimmen.

7.6. Dränagewasser / Landwirtschaftliche Dränagen

Bei Dränagewasser handelt es sich gem. gesetzlicher Definition nicht um Abwasser, für welches die Verbandsgemeinde gem. § 57 LWG beseitigungspflichtig sind. Die Eigentümer und Bauherren dürfen somit anfallendes Dränagewasser nicht in die Abwasserkanäle einleiten.

Für möglicherweise anfallendes oberflächennahes Schichtenwasser besteht somit ebenfalls keine Ableitungsmöglichkeit.

Im Fall des Eingriffs und der Veränderung vorhandener Anlagen zur landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind diese vorab mit dem Unterhaltungspflichtigen dieser Anlagen, in der Regel die Ortsgemeinden, abzustimmen. Veränderungen, wie beispielsweise die Umlegung noch bestehender Felldränagen, müssen dokumentiert und auf Verlangen des Unterhaltungspflichtigen, in dessen Bestandspläne übertragen werden.

7.7. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die "Rhein-Hunsrück-Entsorgung" sichergestellt. Die Erschließungsstraßen sind so angelegt, dass ein 3-achsigen Müllfahrzeuges in den jeweiligen Stichstraßen wenden kann.



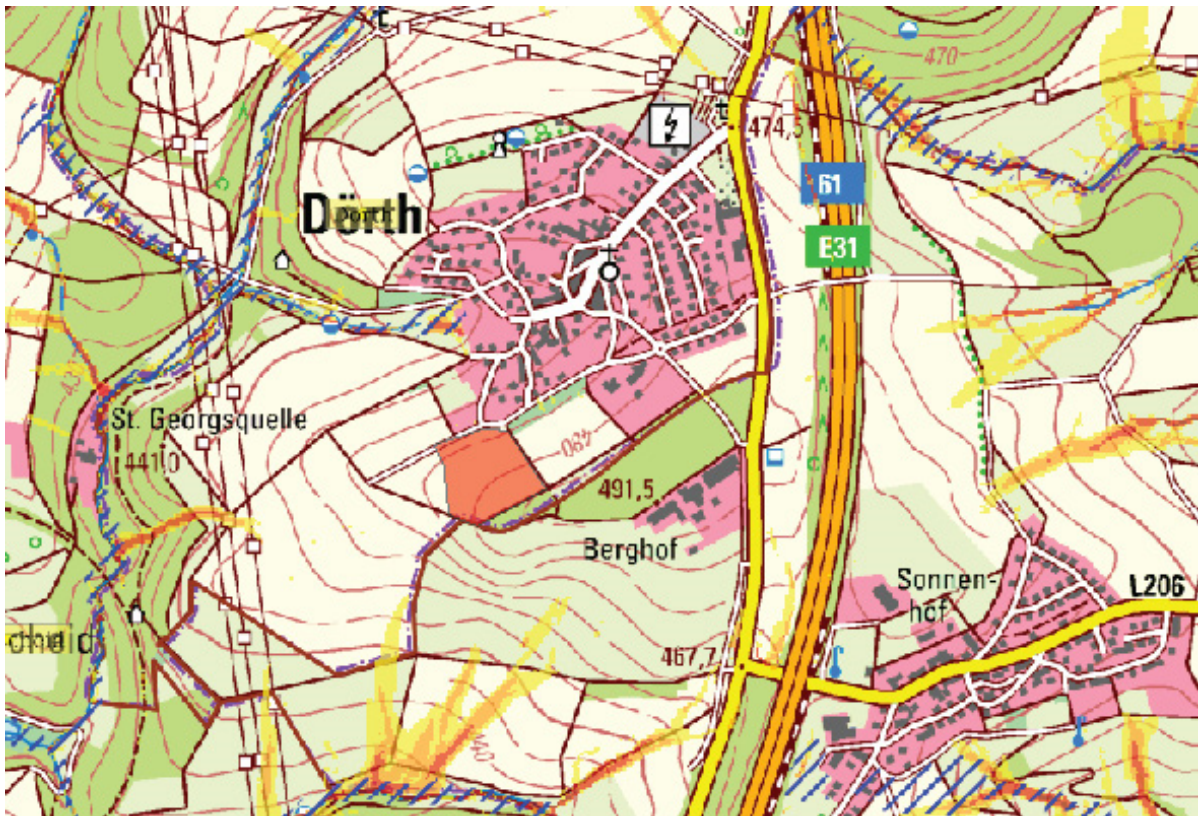
8. Photovoltaik- und Solaranlagen

Im Hinblick auf die mögliche Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Wohnhäuser seitens der Gemeinde bzw. Vorhabenträgers wird darauf hingewiesen, dass in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen ist, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sollte es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflexionen kommen, sind seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden.

9. Allgemeine Wasserwirtschaft

Vorhandene Gewässer sind von der Erschließung nicht direkt betroffen.

10. Starkregenereignisse



Aus der Starkregengefahrenkarte für Dörth ist erkennbar, dass keine Sturzflutenstehungsgebiete im Baugebiet vorhanden sind, bzw. zum Baugebiet hin fließen.

Das Außengebietswasser bzw. Oberflächenwasser angrenzender Flächen wird über eine Mulde am Baugebiet vor zum Regenrückhaltebecken geleitet. Hierzu wird der Wirtschaftsweg so umgelegt, dass die Gefällesituation dies ermöglicht.



Der Abfluss bei Starkregen innerhalb des Baugebietes erfolgt über die Verkehrsflächen, die mit umgekehrten Dachprofil ausgebildet werden. Diese führen das Oberflächenwasser in Richtung Regenrückhaltebecken.

11. Immissionen

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 Verkehrsgeräusche, 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.

Mit der Festsetzung bzw. der Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass der Straßenbaulastträger bei einem zukünftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der A61, L206 und der K105 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung hätte Regeln müssen.



12. UVP Vorprüfung

Siehe separate Dokumente.

13. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Da der Voreingriffszustand hinsichtlich der Biotoptypen und anderer Potentiale des Planbereichs im unteren bis mittleren Bereich liegt bzw. eine Vorbelastung durch die intensive Nutzung besteht, sind die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ohne erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen. Sie können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weiter reduziert bzw. kompensiert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Einhaltung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen durch grünordnerische Festsetzungen. Die Anlage von vegetationsfreien Steinschüttungsflächen ist nicht zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen für Private Grünflächen – Anlage von Hecken
- Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung eines Lärmschutzwalles
- Anlage einer zentralen Grünfläche im Baugebiet

Erarbeitet:
Berres Ingenieurgesellschaft mbH

Berres Ingenieurgesellschaft mbH

Heinz Berres
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Wirtschaftsingenieur
Geschäftsführer
Riegenroth, 12.09.2024