

**Ortsgemeinde Dörth
Verbandsgemeinde Emmelshausen**

Bebauungsplan „Südhang“

**Textfestsetzungen / Begründung / Umweltbericht
mit Landschaftsplanung**

**Fassung für die Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB**

(Stand: August 2007)

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Dörth



Stadt-Land-plus

**Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz**

**T 0 67 42 · 87 80 · 0
F 0 67 42 · 87 80 · 88**

**zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de**



A) TEXTFESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für die Ordnungsbereiche WA1 und WA2 "**Allgemeines Wohngebiet**" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung ist für die Ordnungsbereiche MD1 und MD2 "**Dorfgebiet**" nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5, 6 u. 10) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Dorfgebiet sind die in § 5 (2) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Nr. 8) und Tankstellen (Nr. 9) sowie die in § 5 (3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in den Ordnungsbereichen WA1 und WA2 nur bis zu 25 % zulässig (§ 19 (4) BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt.

Die Traufhöhe darf 6,5 m und die Firsthöhe 10,0 m - bei Gebäuden mit reinen Pultdächern 8,0 m - nicht überschreiten.

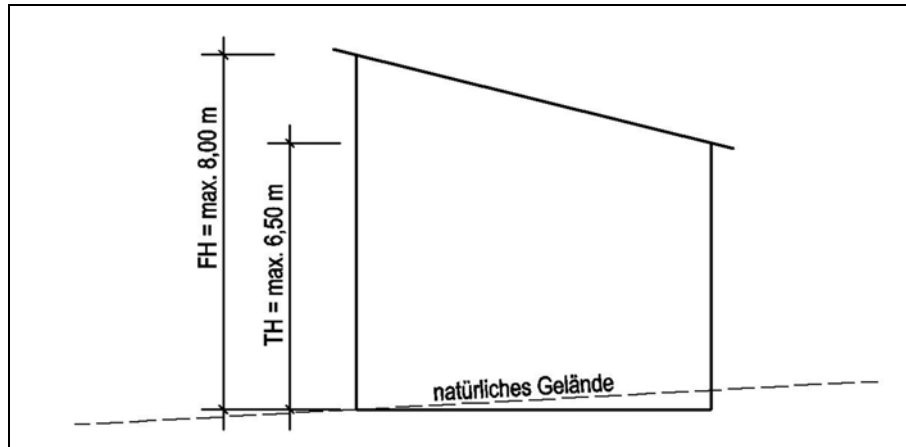
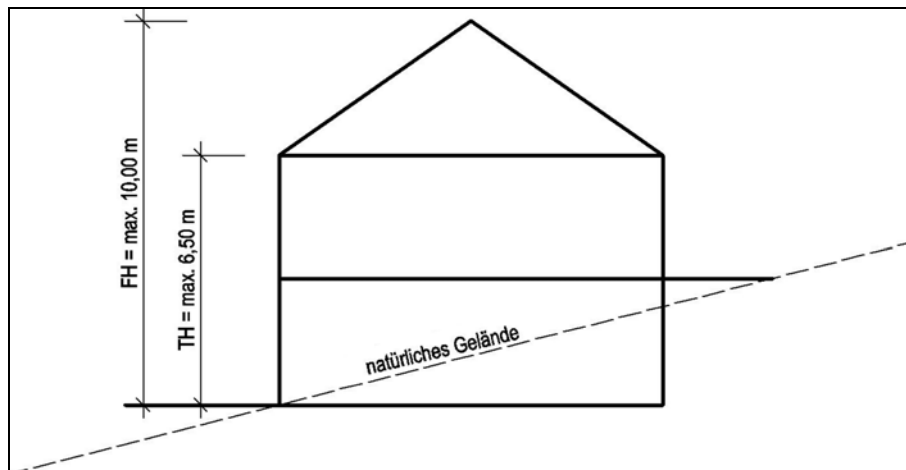
Für das Messen der Trauf- und Firsthöhe werden folgende Bezugspunkte bestimmt:

Unterer Bezugspunkt für beide Höhen ist derjenige Punkt, an dem das natürliche Gelände oder ein vorgenommener Geländeabtrag mit dem niedrigsten Niveau über NN an das



jeweilige Gebäude angrenzt. Falls ein Geländeabtrag vorgenommen wurde, ist als unterer Bezugspunkt die neue Geländesituation anzuhalten. Dies gilt nicht für Geländeaufträge.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchstgelegene Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der fiktiven Verlängerung der Gebäudeaußenflächen des aufgehenden Mauerwerks. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein).



Skizzen zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen dürfen je Baugrundstück maximal bis zu 60 % baulich genutzt werden, wobei nur folgende Nutzungen zulässig sind: Nicht überdachte Stellplätze, Garagenzu-



fahrten, Hauszugänge, Einfriedungen und Stützmauern. Sofern die Straßenbegrenzungslinie am einzelnen Baugrundstück eine Länge von 10,0 m nicht erreicht, sind abweichend von Satz 1 bis zu 100 % der Fläche baulich nutzbar.

Für die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt Folgendes:

Überirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit mehr als 50 m³ umbauten Raum sind nicht zulässig. Garagen und Carports müssen zur hinteren Grundstücksgrenze mindestens 5,0 m Abstand (Schutz des Nachbarn), und zu Wirtschaftswegen, Fußwegen und öffentlichen Grünflächen mindestens 1,0 m Abstand einhalten. Darüber hinaus sind überirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports in den gemäß §§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist – mit Ausnahme der baulichen Anlagen, die ihre Zufahrt unmittelbar über die Planstraßen C, D und E herstellen – ein Stauraum von mindestens 5,5 m einzuhalten (Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs).

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sowie die Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsgerausche der A 61, der L 206 und der K 105) eine dementsprechend angepasste Grundrissanordnung vorzunehmen. Räume, die zum überwiegenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Wohn- und Schlafräume) sollen auf der, der A 61 und L 206 abgewandten, westlichen Gebäudeseite eingeplant werden. Nebenräume, wie Toiletten, Bäder, Abstellräume, reine Kochküchen, Treppenhäuser etc. sind in östlicher Richtung anzuordnen. Ist dies planerisch nicht umzusetzen oder vom Bauherrn nicht gewollt, ist durch den Einbau von schallgedämmten Durchlüftungseinrichtungen der notwendige Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Die Eigengeräusche dieser Geräte sollen einen Pegel von 29 dB(A) nicht übersteigen. Das Dämm-Maß der äußeren Umfassungsbauteile der einzelnen Räume muss den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 und DIN 4109 entsprechen.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 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, beispielsweise glatter Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer und Klinker zu verwenden. Großflächige Tür- und Fensterelemente sind ab einer Breite von 1,5 m vertikal zu gliedern.

2.2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform, Dachneigung

In den Ordnungsbereichen WA1 und MD1 sind geneigte Dächer – mit Ausnahme von reinen Pultdächern – mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig.

Im Ordnungsbereich WA2 und MD2 sind geneigte Dächer – auch reine Pultdächer – mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig.

Bei baulichen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Bei Wintergärten kann die Dachform/-neigung frei gewählt werden.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) sind zulässig. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (anthrazit, dunkelbraun und dunkelblau; RAL-Farben: 5004, 5011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022) ausgeführt werden. Metalleindeckungen (z.B. Trapezbleche) sowie Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind zulässig. Für Wintergärten sind als Dacheindeckung auch Glasdächer zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Im Plangebiet sind im Bereich der Vorgärten, entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Fußwege) blickdichte Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,6 m zulässig. Nicht blickdichte Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

2.4 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. Dies gilt insbesondere für Böschungsf Flächen. Mauern mit



einer Höhe über 1,00 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

Anschüttungen und Abgrabungen dürfen in einem Abstand zur Grundstücksgrenze bis zu 3,0 m ein Maß von 1,0 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten, es sei denn, die Aufschüttung steht im Zusammenhang mit der Errichtung einer nach §8 (9) LBauO privilegierten Garage.

2.5 Gestaltung von Abstellplätzen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken zu umpflanzen.

2.6 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnungen mit weniger als 50 m² ist nur 1 Stellplatz erforderlich. Bei Einzelhäusern mit nur einer Wohnung sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze können auch in Form von Garagen und Carports nachgewiesen werden.

Im übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.



3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Versickerungsbecken

In den Randbereichen der Fläche sind gruppenweise Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste unter 3.5 zu berücksichtigen. Je angefangene 50 m² sind mindestens 1 Laubbaum und 15 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind alle 10 bis 15 Jahre zeitversetzt auf den Stock zu setzen.

3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Randliche Eingrünungen

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche am Nordrand (öffentliche Grünfläche) sind zur randlichen Eingrünung je lfd. 10 m mindestens 1 Baum 2. Größenordnung und 15 Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die Artenliste unter 3.5 zu berücksichtigen.

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche am Westrand (Baugrundstücke) sind zur randlichen Eingrünung je lfd. 15 m mindestens 1 Baum 2. Größenordnung und 15 Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die Artenliste unter 3.5 zu berücksichtigen.

Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraßen sind an den zeichnerisch festgesetzten Orten Straßenbäume zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste unter 3.5 zu berücksichtigen. Der zeichnerisch festgesetzte Standort kann bis zu 3,0 m verschoben werden.

3.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die entsprechend festgesetzte Hecke ist langfristig zu erhalten und zu sichern. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

3.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die Kosten der Kompensationsmaßnahmen am Versickerungsbecken (Textfestsetzung 3.1) und der randlichen Eingrünung (Textfestsetzung 3.2) werden den Erschließungsstraßen zugeordnet. Die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahme werden zu 15,31 % den Erschließungsstraßen, zu 9,18 % dem Dorfgebiet und zu 75,51 % dem Allgemeinem Wohngebiet zugeordnet.

3.5 Artenliste zu den Textfestsetzungen 3.1 und 3.2

Bäume 1. Größenordnung

Buche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides



Stieleiche	-	Quercus robur
Zitterpappel	-	Populus tremula
Esche	-	Fraxinus excelsior

Bäume 2. Größenordnung

Salweide	-	Salix caprea
Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre

Sträucher

Zweiggriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hasel	-	Corylus avellana
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

Straßenbäume

Apfel Dorn	-	Crataegus x carrierei
Chinesische Wildbirne	-	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Feldahorn	-	Acer campestre
Italienische Erle	-	Alnus cordata
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Spitz-Ahorn in Sorten Obstbäume	-	Acer platanoides `Columnare`