LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage“ , 2. Änderung.
Der Bebauungsplan der 2. Änderung tritt im Überlagerungsbereich außer Kraft.

Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung.

Katastergrenzen

Bestehende Gebäude

6,00 — Bemaßung

Regenrückhaltebecken RRB

Neuer Verlauf Gewässer III. Ordnung "Im Haargarten"

Schutzstreifen Gewässer III. Ordnung "Im Haargarten"

Böschung/Damm

Schutzstreifen Dammkrone

Fahrbahnrand Umgehungsstraße

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und § 16 ff. BauNVO)

GE — Gewerbegebie t (GE)

0,8 — Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

1,0 — Die maximale Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.

H max 10,00 m — **Festsetzung der Höhenlage des Gebäudes nach § 9 Abs. 3 BauGB**
Es wird eine maximale Höhe der Gebäude von 10,00 m festgesetzt, gemessen vom Fußpunkt der untersten baulichen Anlage: Als Bemessungshöhe des Fußpunktes gilt der hundertjährliche Abflusses der Nahe (HQ100 plus Freibord) bei 177,21 m über NN bis zum obersten Bezugspunkt
(+ 10,00 m) der Dacheindeckung bei maximal bei 187,21 m ü. NN. Technische Aufbauten auf dem Dach werden bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet.

a Lmax 85,00 m — **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und 23 BauNVO)**
Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO: Im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 85 m.

Baugrenze nicht überbaubare Flächen

Nicht überbaubare Fläche
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2, Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 (1) und 23 (5) BauNVO)
Die Einrichtung von Garagen, Carports und von überdachten, befestigten Stellplätzen (z. B. mit Rasenpflaster oder Schotterrasen) ist auf den nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes (GE) nicht zulässig. Zulässig sind jedoch temporäre Aufstellungsflächen der angrenzenden Betriebe. Diese temporären Aufstellungsflächen werden nicht auf die GRZ angerechnet. Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind ebenfalls nicht zulässig.

20,00 m — **Nachrichtliche Übernahme**:
Bauverbotszone gemäß LBM. Es sind keine baulichen Anlagen erlaubt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und (6) BauGB)

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

Entwicklung des verlegten Bachlaufs (A):
Im Bereich des Gewässers und seines Schutzstreifens sind als Unterkultur keine weiteren Einsaaten erforderlich. Die Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Ein Streifen von 5,00 m beidseits des Gewässers darf nicht gemäht werden. Der restliche Schutzstreifen darf maximal einmal jährlich zur Unterhaltung des geregelten Abflusses gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

Entwicklung des ertüchtigten Deichs (B):
Mit der Ertüchtigung des Deiches, seines Schutzstreifens und seiner Böschung sind diese mit autochtonem Saatgut einzusäen. Hierbei ist Saatgut der Herkunftsregion „Saarpfälzer Bergland“ zu wählen. Für die südexponierte, trockene Böschung ist die Mischung eines Magerrasens zu wählen. Der Deich ist maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Anwendung von Pestiziden und mineralischem Dünger ist auf den Ausgleichsflächen nicht gestattet.

Nachrichtliche Übernahme:
Kompensationsmaßnahme des LBM gemäß Planfeststellung Umgehung Hochstetten-Dhaun
(für Eingriffe des B-Plans nicht angerechnet)

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

Stellplätze und Zufahrten sind mit einem sickerfähigen Oberflächenbelag zu befestigen (Wassegebundene Decken, Drainpflaster, etc.). Pro 4 Pkw-Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger, standortgerechter, heimischen Laubhochstamm mit ausreichendem Lichtraumprofil zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheibe muss mindestens 9 qm groß sein. Der Boden der Pflanzgruben ist durch geeignete Maßnahmen mit Baumsubstrat aufzuwerten. Die Hochstämme müssen mindestens dreimal verschult sein sowie einen Ballen und einen Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, besitzen. Die Bäume sind in der Anwuchsphase mit Dreiböcken zu sichern. Es ist ein Verdunstungsschutz an den Stämmen herzustellen. Das Niederschlagsdefizit ist in der Phase der Entwicklungspflege auszugleichen.

Anpflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze sind als Grünflächen anzulegen. Davon ausgenommen sind die Zufahrten und Ausfahrten zum Grundstück.

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Erschließungsstraße sind 25 Hochstämme mit ausreichendem Lichtraumprofil gemäß Planeintrag zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können geringfügig abweichen. Es sind vorzugsweise Traubeneichen (Quercus petraea) zu wählen. Entlang des 10,00 m breiten Schutzstreifens jeweils rechts und links des Gewässers 3. Ordnung und vor dem Böschungsfuß des Hochwasserschutzdamms sind zur randlichen Eingrünung des Gebietes 30 Hochstämme zu pflanzen und zu erhalten. Es sind vorzugsweise 10 Silberweiden (Salix alba, gewässerbegleitend), 15 Schwarzerlen (Alnus glutinosa, gewässerbegleitend) und 5 Stieleichen (Quercus robur, vor dem Böschungsfuß des Deiches) zu wählen. Baumscheiben in versiegelten Flächen müssen eine Mindestgröße von 9 qm aufweisen. Der Boden der Pflanzgruben ist durch geeignete Maßnahmen mit Baumsubstrat aufzuwerten. Zu Leitungen sind Wurzelsperren aus PE-Folie herzustellen. Die Hochstämme müssen mindestens dreimal verschult sein sowie einen Ballen und einen Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, besitzen. Die Bäume sind in der Anwuchsphase mit Dreiböcken zu sichern. Es ist ein Verdunstungsschutz an den Stämmen herzustellen. Das Niederschlagsdefizit ist in der Phase der Entwicklungspflege auszugleichen.

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Stieleiche (Quercus robur) ist zu erhalten und zu pflegen. Der Standort ist fachgerecht zu sanieren, der Baum ist einem Erhaltungsschnitt zu unterziehen. Nach Abgang des Baumes ist ein neuer Baum am Standort zu pflanzen und zu erhalten. Der Boden der Pflanzgrube ist durch geeignete Maßnahmen mit Baumsubstrat aufzuwerten. Der Hochstamm muss mindestens dreimal verschult sein sowie einen Ballen und einen Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, besitzen. Der Baum ist in der Anwuchsphase mit Dreiböcken zu sichern. Es ist ein Verdunstungsschutz am Stamm herzustellen. Das Niederschlagsdefizit ist in der Phase der Entwicklungspflege auszugleichen.

Hinweise:

Nachbarrecht: Bei Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

Wasserwirtschaft: Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Kirner Land sowie dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung). Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechen dem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten und Vorkehrungen gegen Starkregenereignisse zur treffen. Z. B. Können verkehrliche Erschließungen als Notübeläufe ausgebildet werden. In Gewerbegebieten ist nach § 20 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten, dass Anlagen so geplant, errichtet und betrieben werden müssen, dass die bei Brandereignissen austretenden wassergefährdenden Stoffe, Lösch-, Berieselungs- und Kühlwässer sowie die entsprechenden Verbrennungsprodukte mit wassergefährdenden Eigenschaften nach den allgemeinen Regeln der Technik zurückgehalten werden. Die Anforderungen des Leitfadens des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten "Brandschadensfälle - Vorsorge - Bewältigung - Nachsorge" sind zu beachten. Bauanträge müssen im Hinblick auf den vorbeugenden Boden- und Gewässerschutz detaillierte Betrachtungen zu dieser Thematik beinhalten und von Fachplanern erstellt worden sein.

Baugrund/Leitungen/Altbergbau: Vor Baubeginn werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, insbesondere, wenn Indizien eines Altbergbaus zu Tage treten. Die einschlägigen Regelwerke, wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-2, DIN 4124, DIN 19741 oder DIN 18915 sind zu beachten. Drei Monate vor Baubeginn sind Leitungsauskünfte bei allen Ver- und Entsorgungsträgern einzuholen.

Altlasten: Nach Unterlagen der Unteren Wasserbehörde sind im Geltungsbereich Eintragungen im Altablagerungskataster nicht vorhanden. Eine absolute Unbedenklichkeit kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden. Hierfür wären entsprechende Untersuchungen vorzunehmen.

Radonpotential: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential prognostiziert wurde. Aus den Informationen des Landesamtes kann entnommen werden, dass auch ein hohes Radonpotential in der Außenluft kein Ausschlusskriterium für die Ausweisung von Bauland darstellt, da durch bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst Radon in der Raumluft gemindert und die Einhaltung der Richtwerte gewährleistet werden kann. Auf weiterführende Informationen zum Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen wird hingewiesen, die beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz unter folgender Adresse abgerufen werden können:
https://lfu.rlp.de/bevoelkerung/radon-informationsstelle
Die Vorsorge zum ausreichenden Radonschutz obliegt den privaten Bauherren.

Fortsetzung Hinweise:

Denkmalschutz: Denkmalfunde müssen gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Verwaltung gemeldet werden.

Naturschutz: Alle Pflanzungen sind bis spätestens 2 Jahren nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Telekomunikation: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anbaurechtliche Vorgaben Straßenbau: Für die Einrichtung baulicher Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 Metern - gemessen vom äußersten, befestigten Fahrbahnrand - besteht ein Zustimmungsvorbehalt der Straßenbaubehörde.

Aktuelle Baunutzungsverordnung: Auch wenn die Festsetzungen im Maß der baulichen Nutzung dem Urbebauungsplan entsprechen, so ist bei baulichen Umsetzung im Änderungs- und Erweiterungsbereich jedoch die aktuelle Baunutzungsverordnung anzuwenden, welche von der gültigen, alten Baunutzungsverordnung des Urbebauungsplans abweicht.

Rechtsgrundlagen:

Die Rechtsrgundlagen des Bebauungsplans werden in der schirftlichen, städtebaulichen Begründung, die Teil der Planurkunde ist, aufgeführt.

Die Bebauungspländerung und Erweiterung besteht aus den Geltungsbereichen 1 (Gewerbegebiet) und 2 (Ausgleichsfläche)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Kirner Land. Die Zugänglichkeit der Leitungen muss gewährleistet sein.

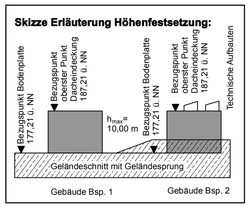
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestalterische Festsetzung gemäß § 9 Abs.4 BauBG i.v.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Nicht überbaute Grundstücksflächen:
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Grünflächen dürfen nicht als Kies- und Schotterflächen hergestellt werden. Sogenannte "Schottergärten" sind verboten. Betonformsteine zur Böschungssicherung sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Befestigungen, die unter Bestandsschutz fallen.

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie:
Einfriedungen sind nur als maximal 2,00 m hohe Zäune zulässig. Höhenbezugspunkt ist die nächstliegende Verkehrsfläche. Schottergabionen als Einfriedungen sind nicht zulässig. Der Abstand der Zaunanlage zur Erschließungsstraße darf 3,00 m nicht unterschreiten.

Festsetzungen	
Gewerbegebiet	GE
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0
Maximale Höhe baulicher Anlagen	10,00 m, Fußpunkt untersten baulichen Anlage bei 177,21 m ü. NN bis zum obersten Punkt Dacheindekkung bei maximal bei 187,21 m ü. NN
Bauweise	a Lmax 85 m

Skizze Erläuterung Höhenfestsetzung:



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Hochstetten-Dhaun hat am 11.03.2015 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Änderung- und Erweiterung für den Teilbereich Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage“ gemäß § 13 BauGB gefasst.
Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 29.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Hochstetten-Dhaun, den ..... Dienstsiegel

.....
(Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbell)

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt vom 17.09. bis 07.10.2019. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom 13.09.2019 durchgeführt.

Hochstetten-Dhaun,den ..... Dienstsiegel

.....
(Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbell)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans „Änderung- und Erweiterung für den Teilbereich Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage“ hat mit der Begründung gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis 08.07.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 13.05.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Hochstetten-Dhaun, den ..... Dienstsiegel

.....
(Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbell)

4. BETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß§ 3 (1) BauGB erfolgt am ... . Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom ... . durchgeführt.

Hochstetten-Dhaun, den ..... Dienstsiegel

.....
(Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbell)

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Hochstetten-Dhaun hat am --.--.---- den Bebauungsplan "Änderung- und Erweiterung für den Teilbereich Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage“ gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hochstetten-Dhaun, den ..... Dienstsiegel

.....
(Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbell)

6. AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplans „Änderung- und Erweiterung für den Teilbereich Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage“ wird hiermit ausgefertigt.
Sie stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderates vom ... . überein.

Hochstetten-Dhaun, den ..... Dienstsiegel

.....
(Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbell)

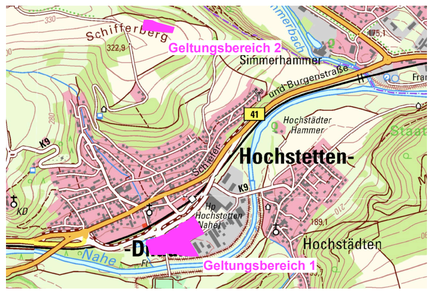
7. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans "Änderung- und Erweiterung für den Teilbereich Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage“ ist am ... . gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Änderung- und Erweiterung für den Teilbereich Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage“ in Kraft getreten.

Hochstetten-Dhaun, den ..... Dienstsiegel

(Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbell).....

Topographische Karte (unmaßstäblich)



Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung für den Teilbereich "Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage", Geltungsbereich 1

Verbandsgemeinde Kirner Land
Bahnhofstraße 31

55606 Kirn

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr:	180323
Datum:	22.09.2025	Plan-Nr:	1
Gezeichnet:	Dirk Melzer	geändert:	16.11.2022 02.02.2023 28.02.2023 03.03.2023 01.06.2023 18.07.2023 10.08.2023 29.08.2023 18.09.2023 27.11.2023 14.08.2024 26.11.2024 17.03.2025 22.09.2025

DIRK MELZER

Dipl.- Ing.(FH) Dirk Melzer
Landschaftsarchitekt & Umweltingenieur
Marktplatz 15
56349 Kaub

Funk 0171- 3494033
www.dirk-melzer.de

Stempel/Unterschrift:

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ — MELZER DIRK — LANDSCHAFTS-ARCHITEKT — MITGLIED NR. 5112