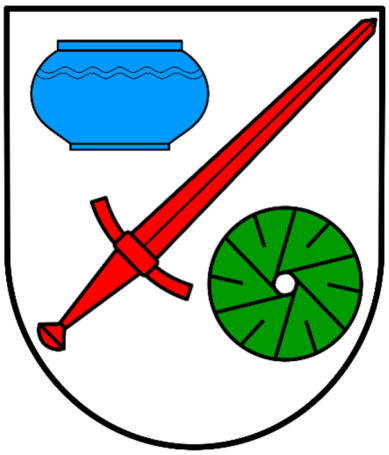
2026

Teilaufhebung „Erweiterung Gewerbegebiet In Wahlemd“ Ortsgemeinde Hohenfels

Textfestsetzungen

Vorentwurf

August 2026



WeSt Stadtplaner GmbH

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 8 BauNVO „Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Absatz 2:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  Unzulässig ist die Ausnahme nach § 8 Absatz 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, soweit es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen handelt und der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen festgeschrieben, es wird festgesetzt:
Gewerbegebiet (GE) GRZ = 0,40

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ-Werte nicht ausgeschöpft werden können. Eine Überschreitung nach § 19 BauNVO ist nicht zulässig.

Für die Gebäudehöhen und die Höhenlage der Baukörper wird festgesetzt: Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Baukörper darf max. 0,50m über angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen. Als Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der erschließenden Verkehrsfläche anzunehmen. Die Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut) der Baukörper darf bergseitig max. 6,50m, die max. Firsthöhe 10,00m betragen. Hiervon abweichend wird für die Schutzstreifen unter der 20-kV-Freileitung die max. Gebäudehöhe auf 7,00m festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO

1.1 DACHFORM / DACHNEIGUNG / DACHAUFBAUTEN

Es sind geneigte Sattel- oder Pultdächer zulässig, für Betriebsgebäude und Gewerbehallen mit einer Dachneigung von 0-20°, für Wohngebäude mit einer Dachneigung von 25-40°.

1.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE FASSADE:

Bei der Gestaltung der Gebäude sind als Fassadenmaterial Kellenstrich- oder Reibeputze, farbbeschichtete, nicht blendende Metallverkleidungen, Holzverkleidungen, Klinker und Sichtbetonelemente erlaubt. Gebäude in Holzblockhausbauweise sind zulässig. Dach:
Die Dächer sind in blendungsfreier, dunkler Eindeckung auszubilden; Bitumenrollbahnen dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

1.3 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

Aufschüttungen und Abtragungen sind nur auf dem Betriebsgrundstück zulässig, um einen Betriebshof mit max. 5% Neigung herzustellen. Erforderliche Böschungen sind in unregelmäßigen Neigungen zu erstellen, Neigung flacher als 1:3 und innerhalb eines Jahres nach der Erstellung einzugrünen. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in Form eines Gestaltungsplanes mit dem Bauantrag einzureichen.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahren u. a., auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrrasen u.a.
2. Das von bebauten und befestigten Flächen ablaufende, unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten. Hierzu sind max. 0,35 m tiefe, begrünte Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von 50 l/m2 befestigter Fläche vorzugsweise auf den mit K 1 bezeichneten Flächen bzw. auf den Privatgrundstücken anzulegen. Überschüssiges, nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser ist dem Hangelsbach zuzuführen. Ein Ausbau des Gewässers im Zusammenhang mit der Gewerbegebiets-Erschließung ist nicht zulässig.
3. Die mit K 1 bezeichneten Bereiche sind als Schutzfläche des Hangelsbaches von Gebäuden, Bodenbefestigungen und Aufschüttungen jeglicher Art freizuhalten. Es sind flächig standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen (Silberweide, Esche, Zitterpappel). Die Anlage max. 0,35 m tiefer begrünter Erdmulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zulässig.
4. Auf Fläche K 2 sind die Nadelbäume zu entfernen und durch eine Pflanzung aus Silberweiden und Eschen zu ersetzen.
5. Die in der Planurkunde gekennzeichneten Gehölzbestände und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen. Um die Einzelbäume ist eine Baumscheibe mit einem Durchmesser von mindestens 4 m

Durchmesser von allen Bauarbeiten auszunehmen und von Befestigung oder Versiegelung freizuhalten.
6. Im Falle des Abganges zu erhaltender Einzelbäume sind entlang der Erschließungsstraße für jeden entfallenden Baum zwei neue Bäume derselben Sorte zu pflanzen.
7. Für Bepflanzungen sind ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden, z. B.

Bäume:
Esche (Fraxinus excelsior), Silberweide (Salix alba), Zitterpappel (Populus tremula), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium) u. a.

Sträucher:
Hasel (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Faulbaum (Frangula ainus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) u. a.

D Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9 (Ia) Satz 2 BauGB

1. Die Herstellung naturschutzrechtlicher Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf den außerhalb gelegenen Flurstücken xxx in Flur xy ist gemäß § 9 (1 a) Satz 2 auf der Grundlage der zu erwartenden Bodenversiegelung zu 95 % allen neu bebaubaren Grundstücken und zu 5 % dem Ausbau der Erschließungsstraße zugeordnet.
2. Anpflanzungen und die Maßnahmen zur örtlichen Wasserrückhaltung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben vom jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

3. C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z. B. für die Bewässerung von Grünflächen oder in der Produktion zu verwenden.
4. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen den Karstgrundwasserleiter des Mitteldevon. Damit durch die Bohrung keine hydraulichen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
5. Im Bereich der 20 KV-Leitungen sind bei Anpflanzungen die VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.
6. Die Löschwasserversorgung wurde in Abstimmung mit den VG-Werken Gerolstein und der Brandschutzdienststelle der KV Daun wie folgt festgelegt: Die Erstversorgung im Brandfalle

ist durch das Ortsnetz gedeckt. Zur kompletten Sicherung der Brandversorgung ist ein Feuerlöschteich mit einem Fassungsvermögen von 200-250m3 anzulegen. Zur weiteren Sicherheit kann die Löschwasserversorgung durch Entnahme aus dem Hangelsbach erfolgen.

7. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
8. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw.·Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN·1054) zu beachten.
9. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5 /Bodenschutz/ ALEX/ALEX _Informationsblatt_28_2 009 Stand 05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
10. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
11. Gehölzschnitte / Rodungen gemäß §39 BNatSchG sind ausschließlich zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.

Aufgestellt

Hohenfels, den ……2026

……
Uwe Jungels
Ortsbürgermeister