

**Textliche Festsetzungen**  
**des Bebauungsplans**  
**„Hahner Stock, 1. Erweiterung“**  
**der Ortsgemeinde Hahn am See**

---

- 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**
  
- 2. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 2.2 Maß und Höhe der baulichen Nutzung
  - 2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen
  
- 3. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen**
  - 3.1 Gestaltung befestigter Flächen
  - 3.2 Gestaltung
  - 3.3 Einfriedungen
  
- 4. Grünordnerische Festsetzungen**
  - 4.1 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
  - 4.2 Flächen zur Entwicklung extensiv zu pflegender magerer Wiesen
  - 4.3 Sicherung pauschal geschützter Biotopkomplexe
  - 4.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
  
- 5. Hinweise**

Textliche Festsetzungen  
des Bebauungsplans „Hahner Stock, 1. Erweiterung“  
der Ortsgemeinde Hahn am See

## 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

### § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2.1.1 Industriegebiet

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 9 BauNVO und § 9 BauNVO als Industriegebiet -GI- festgesetzt.

Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2.1.2 Sondergebiet

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 10 BauNVO und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Nutzung der Sonnenenergie durch den Betrieb einer Fotovoltaik-Freiflächenanlage.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind ausschließlich Solarmodule, deren Einfriedungen, bauliche Nebenanlagen wie Trafo-, Umspannungs- oder Übergabestation sowie Verbindungsleitungen zulässig.

### 2.2 Maß und Höhe der baulichen Nutzung

#### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO

Für das Industriegebiet wird jeweils als Höchstmaß festgesetzt:

- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
- eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0
- eine Traufhöhe (TH) von 8,00 m
- eine Firsthöhe (FH) von 12,00 m.

Messbezugspunkt auf dem Baugrundstück ist jeweils der am tiefsten gelegene Punkt des natürlichen Geländes an der Straßenbegrenzungslinie.

### 2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen

#### § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 sowie § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Für das Industriegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen über 50 m lang sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

Textliche Festsetzungen  
des Bebauungsplans „Hahner Stock, 1. Erweiterung“  
der Ortsgemeinde Hahn am See

### 3. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

#### 3.1 Gestaltung befestigter Flächen

##### § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 3 LBauO

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen, etc. sind als wasserdurchlässige Flächen auszubilden. Als Befestigungen sind z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.

#### 3.2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

##### § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 3 und Nr. 7 LBauO

Freiflächengestaltung im GI-Gebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen – also auch die innerhalb der überbaubaren Flächen – als Grünflächen anzulegen.

Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.

Mindest-Qualität des Pflanzguts:

- Hochstämme, H. 3xv., StU. 14-16 cm
- Obsthochstämme, H. 3xv., StU. 12-14 cm
- Heister, 2-3xv, 150 - 200 cm;
- Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm

Freiflächengestaltung im Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlage

Die Flächen zwischen und unter den Solarmodulen im Sondergebiet für Fotovoltaik-Freiflächenanlage sind als Wiesen anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Bislang versiegelte Flächen und Erdwälle sind rückzubauen. Die entsiegelten Flächen sowie Bereiche, in denen baubedingt die Vegetationsdecke beseitigt wurde, sind mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-/ Kräutermischung einzusäen.

*Pflege:*

- Zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, frühester Mahdzeitpunkt: 1. Juni eines Jahres
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

#### 3.3 Einfriedungen

##### § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen mit einem 2,0 m hohen Zaun in den Farben anthrazit oder dunkelgrün zulässig.

Textliche Festsetzungen  
des Bebauungsplans „Hahner Stock, 1. Erweiterung“  
der Ortsgemeinde Hahn am See

#### 4. Grünordnerische Festsetzungen

##### 4.1 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern im Plan gekennzeichnet mit 1

###### § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – öffentliche Grünfläche

Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Flächen sind geschlossen mit heimischen Sträuchern und mittelwüchsigen Laubbäumen II. Ordnung (als Heister) zu bepflanzen.

Für die Anpflanzung sind ausschließlich standorttypische Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Die Auswahl ist aus der nachstehenden Artenliste vorzunehmen.

Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1 x 1 m anzupflanzen.

Der Anteil an Bäumen II. Ordnung soll 2 % der Gesamtmenge der angepflanzten Gehölze betragen.

###### Pflanzenliste:

###### Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

###### Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

###### Mindest-Qualität des Pflanzguts:

Sträucher: v.Str. 4 Tr. 60- 100 cm

Heister: v.Hei. mB 175-200 cm

###### Pflege Gehölze:

- Durchführung von Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege
- Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

Textliche Festsetzungen  
des Bebauungsplans „Hahner Stock, 1. Erweiterung“  
der Ortsgemeinde Hahn am See

**4.2 Flächen zur Entwicklung extensiv zu pflegender magerer Wiesen  
im Plan gekennzeichnet mit 2a und 2b  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – öffentliche Grünfläche**

Die mit 2a und 2b gekennzeichneten Flächen sind als extensiv zu pflegende, magere Wiesen zu entwickeln.

Innerhalb der Teilflächen „2a“ ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und langfristig extensiv zu pflegen. Gehölzbestände sind zu sichern.

Innerhalb der Teilflächen „2b“ sind bislang versiegelte Bereiche zu entsiegeln und die Wälle rückzubauen. Anschließend ist eine Einsaat mit einer artenreichen, standortgerechten Gras-/Kräutermischung durchzuführen. Die zu entwickelnde Wiesenvegetation ist langfristig extensiv zu pflegen.

Innerhalb der Grünfläche „2a“ am östlichen Rand des Plangebiets sind zwei Steinschüttungen in sonnenexponierte Lage als Eidechsen-Lebensräume anzulegen. Die Grundflächen der Steinschüttungen sollen jeweils mindestens 2 m x 5 m betragen, die Höhe soll mindestens 1 m betragen. Zudem sollen die Steinschüttungen mind. 0,8 m tief in den Untergrund reichen.

Für die Steinschüttungen sind gebrochene Natursteine mit einer Kantenlänge von 100 bis 200 mm zu verwenden. Auf den Steinschüttungen ist kleinräumig nährstoffarmes Substrat aufzubringen.

Die Steinschüttungen haben bereits vor der Baufelderfreimachung bereit zu stehen.

Pflege:

- zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts (keine Mähgänge zwischen dem 15.06. und 15.09. zur unter Berücksichtigung der Phänologie der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge)
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**4.3 Sicherung pauschal geschützter Biotopkomplexe  
im Plan gekennzeichnet mit 3  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB – öffentliche  
Grünfläche**

Der gekennzeichnete Biotopkomplex mit artenreicher Feuchtbrache, Weidengebüsch und Quellbach ist zu sichern und von jeglicher Inanspruchnahme frei zu halten.

Zulässig ist eine einmalige Mahd pro Jahr (frühester Mahdzeitpunkt: ab 15. September) einschl. Abräumen des Mähguts.

Die von Gehölzen überstellten Bereiche sind von einer Mahd auszunehmen.

Im Übrigen ist die Fläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Es empfiehlt sich die Einleitung von überschüssigem unbelasteten Überlaufwasser.

**4.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
im Plan gekennzeichnet mit 4  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – öffentliche Grünfläche**

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachentwässerung soll innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche rückgehalten und breitflächig versickert werden.

- Herstellung einer Einrichtung für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser als langgestreckte Mulde in Erdbauweise.
- Rückbau vorhandener versiegelter Wegeflächen
- landschaftsgerechte Gestaltung mit möglichst flachen Böschungen und wechselnden Sohlbreiten
- Einsaat mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung, extensive Pflege
- Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens ist eine Fach-/Detailplanung für die Gestaltung der Einrichtung zu erstellen.

Textliche Festsetzungen  
des Bebauungsplans „Hahner Stock, 1. Erweiterung“  
der Ortsgemeinde Hahn am See

**5. Hinweise**

- 5.1 Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hahner Stock“.
- 5.2 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sollte der Rückschnitt bzw. die Entnahme von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 01. März des jeweiligen Folgejahres erfolgen.
- 5.3 Die Baufeldherrichtung im Industriegebiet sowie die Bauarbeiten innerhalb des geplanten Sondergebiets für Fotovoltaik-Freiflächenanlage sind ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01.09. eines Jahres bis zum 31.03. des Folgejahres zulässig. Diese Tätigkeiten sind innerhalb des Zeitraums vom 01.04. bis 31.08. nur dann zulässig, wenn sie an eine bereits vor dem 01.04. begonnene Baufeldfreimachung (im GI) bzw. an vor dem 01.04. begonnene Bauarbeiten (im SO) anschließen. Die zeitlichen Vorgaben gelten nicht für den Abbruch von Gebäudebestand.
- 5.4 Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 m x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und 3,0 m x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, großfügiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Materialien.
- 5.5 Es wird empfohlen, anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen (30 l/m<sup>2</sup> Dachfläche) und zur Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden. Wasser aus dem Überlauf der Zisterne ist über den Grundstücksanschluss für das Niederschlagswasser der hierfür vorgesehenen Kanalisation zuzuführen.
- 5.6 Nach § 15 der LBauO müssen Gebäude so errichtet werden, dass in einem Brandfalle u. a. auch wirksame Löscharbeiten möglich sind.  
Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.  
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- 5.7 Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass der Beginn jeglicher Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher der Generaldirektion Kulturelles Erbe anzuzeigen ist.  
Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass archäologische Funde gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- u. Pflegegesetz Rheinland-Pfalz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter Rufnummer 0261/6675-3000 zu melden sind.
- 5.8 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.  
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.  
Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.  
Bei der vorgesehenen Auffüllung des Geländes dürfen nur natürliche, unbelastete und humusarme Böden eingebaut werden, welche die Zuordnungswerte Z 0 bzw. Z 0\* der LAGA TR Boden nachweislich nicht überschreiten.  
Sämtliche baulichen Anlagen der ehemaligen NIKE-Raketenstellung (Bauwerke, Tankanlagen, nicht mehr benötigte Straßen etc.) sind zurückzubauen und dürfen nicht überschüttet werden.  
Bei den von der Konversionsaltlastengruppe (KoAG) am 21.05.1996 als Verdachtsflächen eingestuften Bereichen sowie den Tankanlagen hat der Rückbau unter fachgutachterlicher Begleitung zu erfolgen.  
Festgestellte Bodenkontaminationen sind durch Bodenaustausch zu sanieren.

Textliche Festsetzungen  
des Bebauungsplans „Hahner Stock, 1. Erweiterung“  
der Ortsgemeinde Hahn am See

5.9 Vorgaben für den Abriss von Gebäudebestand

Abzubrechender Gebäudebestand ist unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person auf einen Besatz mit gebäudebewohnenden geschützten Tierarten zu kontrollieren. Im Bedarfsfall sind die Arbeiten hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes auf verträgliche Weise zu steuern. Bei einem Besatzbefund kann u. U. eine Rettungsumsiedlung unter fachkundiger Aufsicht vorgenommen werden.

5.10 Zu Gunsten des angrenzenden Waldbesitzenden ist ein Haftungsverzicht der Bauherrschaften für die Bebauung am Waldrand zu erklären. Diese Erklärung ist als Dienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen.

5.11 Da die Möglichkeit besteht, dass im Plangebiet nicht dokumentierter Bergbau erfolgte, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters oder Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Aufgestellt:  
Fachingen, im Januar 2020

Ausgefertigt:  
Hahn am See, den \_\_\_\_\_

Michael Kürzinger  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Doris Frink  
Ortsbürgermeisterin