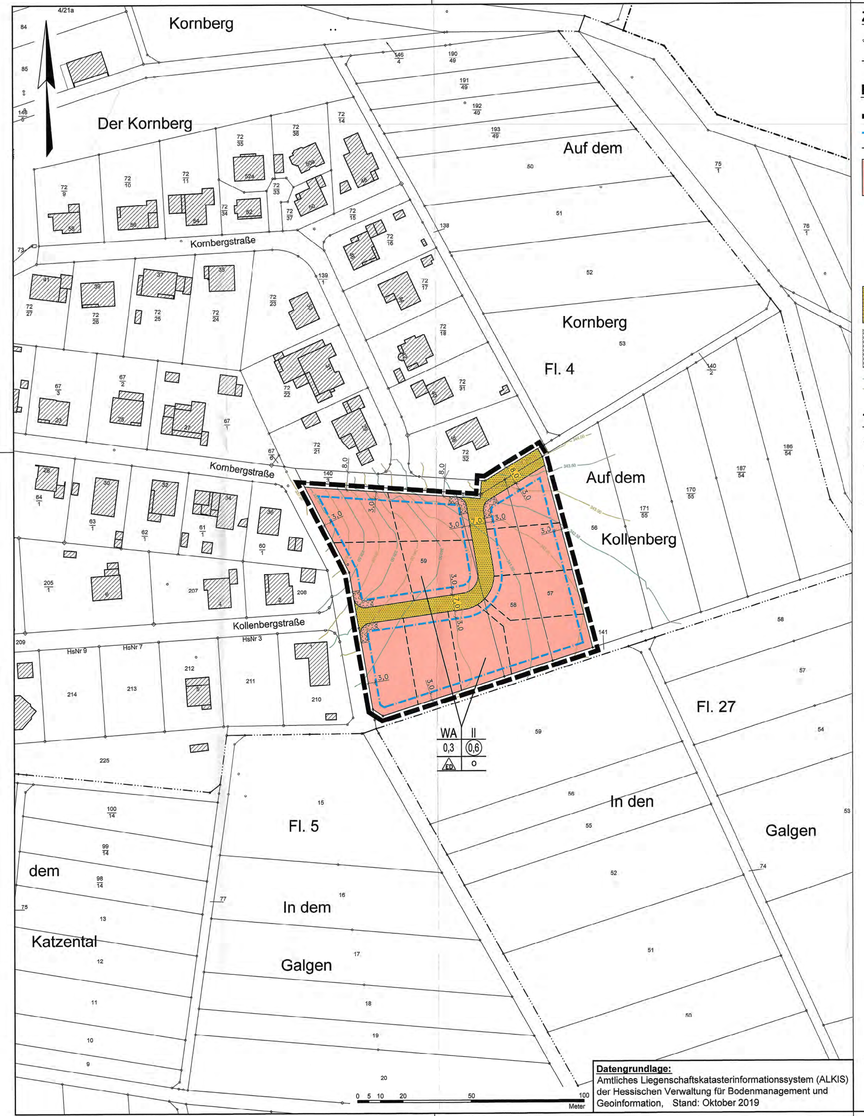


Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Oktober 2019

Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung:

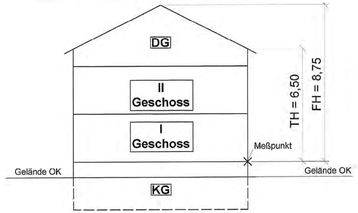
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA Allgemeine Wohngebiete
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,3 Grundflächenzahl
- (0,6) Geschossflächenzahl
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen, auf denen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere baulichen Nebenanlagen zulässig sind
- 343.59 / 343.00 Höhenlinien (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB

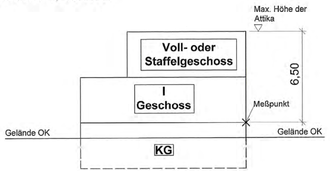
1.1 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf 6,50 m und die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) darf 8,75 m der Gebäude, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB), s. folgende Skizze.



Skizze 1: Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe

Wenn das Gebäude mit einem Staffelgeschoss, einem Pult- oder einem Flachdach gebaut wird, ist die Traufhöhe gleichzeitig die Oberkante des Dachabschlusses und der Attika, s. Skizze 2.



Skizze 2: Maximal zulässige Höhe für Gebäude mit einem Staffelgeschoss, einem Pult- oder einem Flachdach

1.3 Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis auf 0,6 überschritten werden.

2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB

Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

6. Die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 1 Kilowattpeak (kWp) zu installieren. Alternativ sind auch Module der Solarthermie zulässig. Hierbei gilt: 1 kWp = 10 m² Module der Photovoltaikanlage = 10 m² Module der Solarthermieanlage.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Private Wege, private PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

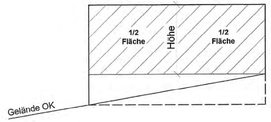
7.2 Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.
Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen.
Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.
Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

7.3 Steingärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sind nicht zulässig.

8. Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

8.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlinien sind für den Nachweis der Vollgeschossigkeit gemäß § 2 Absatz 6 HBO maßgebend.
Die Ermittlung der Vollgeschossigkeit ist durch Eintrag des Geländeverlaufes in die Ansichten der Zeichnungen des Bauantrages nachzuweisen.

8.2 Die Wandgröße und die grenzseitige mittlere Wandhöhe von Garagen an einer Nachbargrenze ist gemäß § 6 Abs. 10 HBO i.V.m. § 2 Abs. 6 HBO ab der Höhe der Waagerechten der von der Wand jeweils angeschnittenen höchsten „vorhandenen Geländehöhe" zu ermitteln.



Skizze 3: Garagenwand an der Nachbargrenze

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und allgemeine Hinweise

9.1 Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Eberesche *	Sorbus aucuparia
Hängebirke	Betula pendula
Faulbaum	Frangula alnus
Zitterpappel	Populus tremula
Hainbuche *	Carpinus betulus
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide *	Salix caprea
Traubeneiche *	Quercus petraea

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Hundsrose **	Rosa cania
Hasel *	Corylus avellana
Brombeere **	Rubus fruticosus agg.
Schlehe **	Prunus spinosa
Weissdorn **	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

9.2 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach Information des Regierungspräsidiums außerhalb des Geltungsbereiches.

9.3 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).
Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

9.4 Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 28.9.2014).

9.5 Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.

9.6 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Planverfahren:

Öffentliche Auslegung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:
Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum 08.08.2022 bis einschl. 09.09.2022 durchgeführt.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 029.07.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB:
Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 04.08.2022 vorgenommen.
Das Verfahren wurde gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

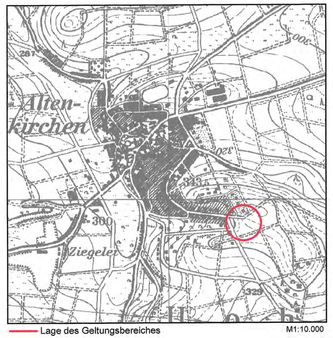
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat am 20.09.2022 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 91 (3) HBO wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind.
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Hohenahr, 28. SEP. 2022
(Siegel) (Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 14. OKT. 2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.

Hohenahr, 17. OKT. 2022
(Siegel) (Bürgermeister)



Lage des Geltungsbereiches M1:10.000

Gemeinde Hohenahr

1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Kollenberg"

Ortsteil Altenkirchen

Satzung					
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab:	Stand:	20.09.2022
Gezeichnet:	Oswalek		1:1.000	Zeichnungsnummer:	2223/1
Geprüft:				Ersatz für:	

Ingenieurbüro Zillinger
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de