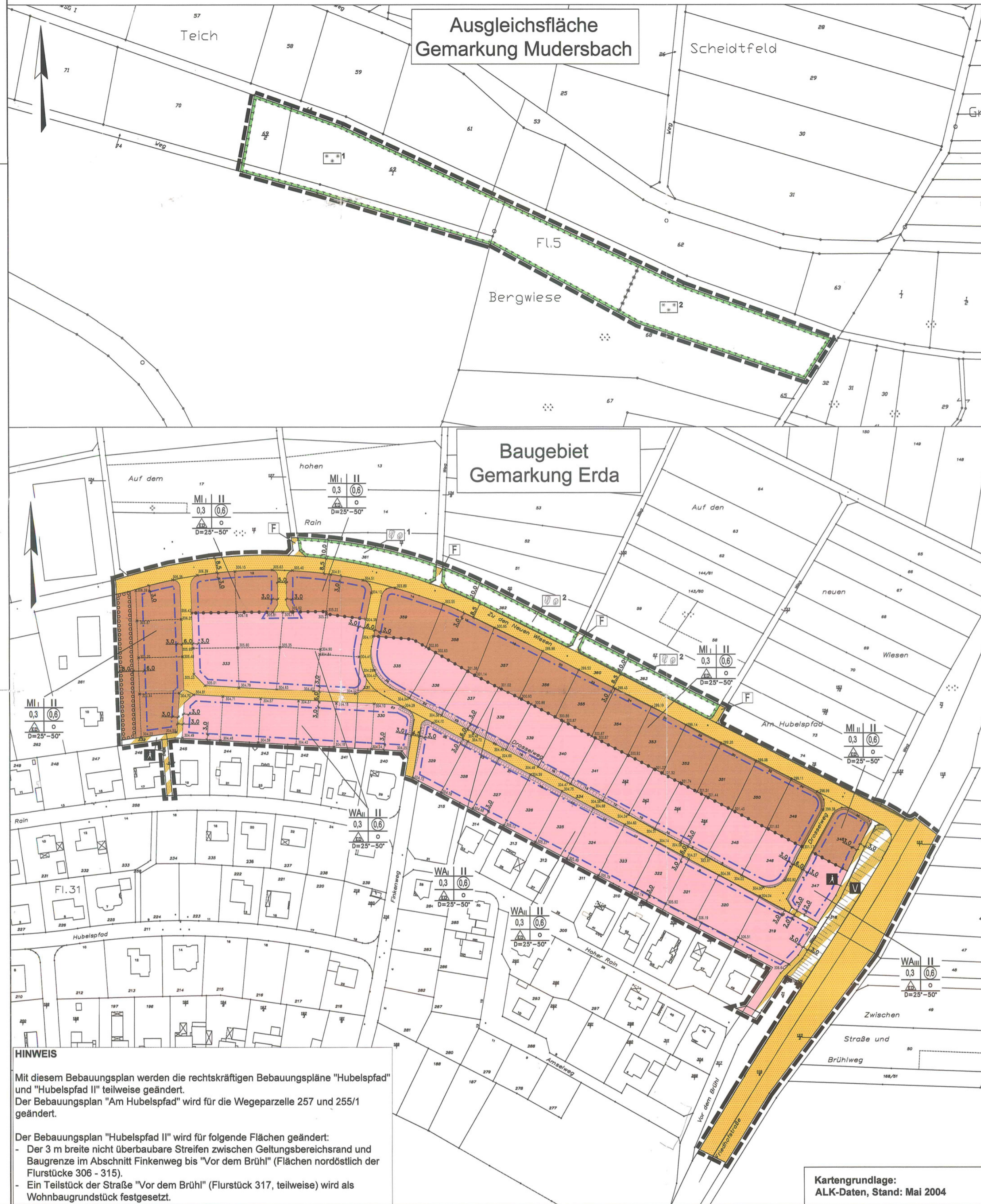


# 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hubelspfad III"



## Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:

	Grundstücksgrenze		Fl. 1 Bezeichnung der Flur
	Flurgrenze		201 Flurstücknummer
	Gemarkungsgrenze		310 Obstbaumanlage
	Kreisgrenze		Grünland
	Grenzbezeichnungen		Obstfläche
	Zäune		Versorgungsanlage
	vorhandene Bebauung		Freistehende Mauer

## Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze

## WA-III Allgemeines Wohngebiet, Index III

## MI-II-1 Mischgebiet, Index II

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. 0,6 Geschossflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

o Offene Bauweise

o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D=25°-50° Dachneigung

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsgrün

Feldweg

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gehölzpflanzung, Index 1 u. 2

Sukzessionsfläche, Index 1 u. 2

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

----- Abgrenzung unterschiedlicher Biotope

Böschung

maßgebende Geländehöhen

## Textliche bauplanungs- und baunordnungsrechtliche Festsetzungen:

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

1.1 Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 und § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die Gebäude dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).

Art der Nutzung	max. Höhe	
	max. FH [m (NN)]	max. TH [m (NN)]
MI	311,00	307,50
WA <sub>III</sub>	313,00	309,50

In dem Mischgebiet mit Index I und in den Wohngebieten mit den Indices I und II darf die Firsthöhe (Höheneigenschaft der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude 10,0 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 6,5 m jeweils gemessen in der Mitte der bergseitigen Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2). Die für das jeweilige Grundstück maßgebenden Höhen sind durch Interpolieren anhand der an den Grundstücksseiten angegebenen Geländehöhen zu ermitteln.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index I ist ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn das Kellergeschoss baulich als Vollgeschoss zu werten ist.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zusätzliche Einschränkung:

- Carports müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Mindestabstand von drei Metern einhalten.

- Garagen müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Mindestabstand von fünf Metern einhalten.

3. Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)

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

4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

4.1 Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaus der Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen ist nicht zulässig. Die Versiegelung ist zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.

4.2 Die Verkehrsfläche „Friedhofstraße“ darf max. 9,50 m breit befestigt werden. Die verbleibende Fläche ist als bepflanzte Verkehrsfläche zu pflegen.

4.3 Das Niederschlagswasser, welches auf den Baugrundstücken anfällt, ist zu bewirtschaften.

Die Drosselabflusspende (= maßgebliche Regenabflusspende  $q_{ab}$  für heutige Verhältnisse), die vom Grundstück mit Anschluss an den öffentlichen Kanal abgeleitet werden darf, ist nach dem Arbeitsblatt A 118 der Abwasserreinigungs-Vereinigung (ATV), Stand Nov. 1999, mit der Formel:  $q_{ab} = V_{ab} \times (1 + x) \times q$  (l/s/ha) zu berechnen.

Es sind folgende Parameter zu wählen:

- Die Regendauer nach Tabelle 4 unter Berücksichtigung der vorhandenen mittleren Geländehöhe des Geltungsbereiches und einer Befeuchtung 7 50 % (Bestand),

- die Häufigkeit  $n$  des Bemessungsregens nach Tabelle 2,

- der Spitzenabfluss  $q_{sp}$  nach Tabelle 5 unter Berücksichtigung des heutigen Befeuchtungszustandes ( $0,5$ ) und der heutigen mittleren Geländehöhe des Geltungsbereiches bei einer Regendauer  $t_{reg} = 110$  min, ha und

- mit dem maßgebendem Zeitwert  $t$  (abhängig von Regendauer und Häufigkeit des Bemessungsregens)

Bei Änderung des Arbeitsblattes A 118 bzw. der Einführung anderer allgemein anerkannter Regeln der Technik ist der maßgebliche Regenabfluss nach den geänderten bzw. neuen Verfahren zu berechnen. Der Notüberlauf der Drosselrichtung darf an den Kanal angeschlossen werden.

4.4 Das Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen im Misch- und im Wohngebiet je  $m^2$  un begrünter Dachflächen 25 l groß sein. Maßgebend für die Größe der Zisternen ist die Größe der unbegrünter Dachflächen in waagrechter Projektion.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 2)

Auf den Baugrundstücken sind je  $10 m^2$  versiegelter Fläche  $2,0 m^2$  Pflanzflächen und je  $10 m^2$  befestigter Fläche sind  $1,0 m^2$  Pflanzflächen anzulegen.

Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Rothbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eiche **	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle *	Alnus glutinosa
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche **	Quercus robur
Bergahorn **	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Kornelkirsche	Cornus mas
Waldahorn	Ligularia repens
Wildapfel	Malus sylvestris

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Hartweige *	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Geheimer Schneeball *	Viburnum opulus
Pflanzhölchen *	Euonymus europaea
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rugifolia

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

5.2 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dem Index 1 ist ein mindestens 2,5 Meter hoher Wall zusätzlich zur Bepflanzung vorzusehen.

5.3 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung“ sind heckenartig mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

5.4 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen, die aufgrund der Regelungen des Nachbarschaftsrechtes erforderlich sind, sind zulässig.

5.5 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend der folgenden Tabelle als Sammelerschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Baugebiet	Ausgleichsfläche
Wohn- und Mischgebiete	Sukzessionsfläche, Index 1 und Gehölzpflanzung mit Index 1
Straßenverkehrsflächen mit Fußwegen	Gehölzpflanzung mit Index 2 und Sukzessionsfläche, Index 2

6. Gestaltungssetzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Die in den Mischgebieten mit Index I sowie in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices I, und II an den Grundstücksseiten festgesetzten „geplanten bzw. vorhandenen Geländehöhen“ sind für Baugenehmigungen gemäß § 2 Absatz 5 HBO maßgebend. Die maßgebenden Geländehöhen sind durch Interpolieren anhand dieser Geländehöhen zu ermitteln.

6.2 Zulässig sind nur Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer.

6.3 Die Dächer der Hauptgebäude dürfen nur mit anthrazitfarbenen, schwarzen, braunen, rotbraunen und roten Materialien eingedeckelt werden, es sei denn, es wird forstliche Dachbegrenzung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen wird.

6.4 Die festgesetzte Mindestdachneigung darf reduziert werden, wenn forstliche Dachbegrenzung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen wird.

## Planverfahren:

**Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 21.04.04 beschlossen. Der Beschluss ist am 18.06.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Bürgerbeteiligung:**

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 28.06.04 bis 30.07.04 durchgeführt.

**Anhrung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden:**

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB angehört und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt. Die Verfahren wurden gem. § 4 (1) BauGB gleichzeitig mit der 1. öffentlichen Auslegung durchgeführt.

**Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung:**

Der Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 28.06.04 bis einschl. 30.07.04 öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.06.04.

Hohenahr, 1. Okt. 2004

(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss:**

Die Gemeindevertretung hat am 31.08.04 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssetzung beschlossen.

Hohenahr, 1. Okt. 2004

(Bürgermeister)

**Ausfertigung:**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Hohenahr, 1. Okt. 2004

(Bürgermeister)

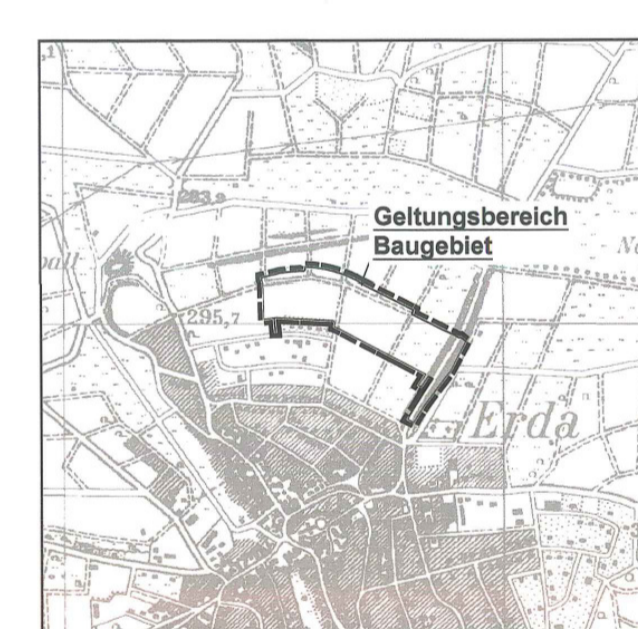
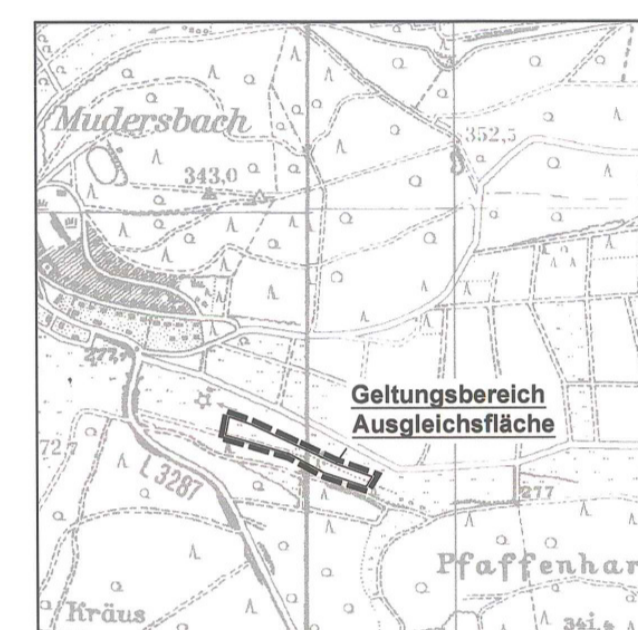
**Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 17. Sep. 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Hohenahr, 1. Okt. 2004

(Bürgermeister)



**Gemeinde Hohenahr**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes "Hubelspfad III"**  
**Gemarkung Erda (Baugebiet),**  
**Gemarkung Mudersbach (Ausgleich)**

Endgültige Fassung					
Erstellt	Datum	Name	Maßstab	Status	31.08.2004
Erstellt	Feb. 2004	1.38		Projekt/	Karten-Nr. 1738/13419
Geprüft	Mar. 2004	Bergner		Zulassen/	
Genehmigt	13.9.04	...	1:1.000	Erzatz für	

Dipl.-Ing. Zillinger, Berater der Ingenieure, CONSULTING-TEAM MITT  
 30306 Oelde, Werner-Str. 1, Fon (0541) 9521-0, Fax (0541) 9521-34, E-Mail: zillinger@online.de