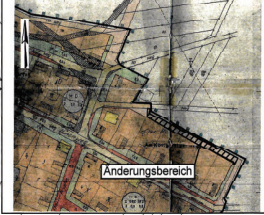


Hinweis
Durch diesen Bebauungsplan wird der seit 1990 rechtskräftige Bebauungsplan, teilweise geändert, s. Abbildung.



Zeichenerklärung der ALK-Daten

- Grundstücksgrenze
- vorgesehene Bebauung
- Fl. 1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücknummer

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA-1 Allgemeine Wohngebiete, Indizes 1 bis 3
 - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gründervertragsflächen
- Umgrenzung von Flächen, auf denen keine Stellplätze, Carports, Garagen und andere bauliche Nebenanlagen zulässig sind
- Allfäche (Allfächendat.-Nr. 532.013.050-000.013)
- Höhenlinien (nachrichtlich)
- Baubeschnitte (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB**
 - Lie gem. § 4 (3) BauNVO ausgenommenen Zusatzenutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Die nachfolgenden angegebenen maximal zulässigen Nutzungen (Höhegrenze der oberen Dachbegrenzungslinie) der Gebäude dürfen nicht überschritten werden (§ 9 (3) BauGB).
Technisch bedingte Aufbauten, Dachbegrenzungen sowie Photovoltaikanlagen, sind daher bei Ermittlung der Firsthöhe (Höhefläche der oberen Dachbegrenzungslinie) bzw. der Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) nicht zu berücksichtigen.
Allgemeines Wohngebiet
 - mit Index 1 = 424 m über NN
 - mit Index 2 = 426 m über NN
- Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 3 darf die Firsthöhe (Höhefläche der oberen Dachbegrenzungslinie) der Gebäude 11 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände, z. Höhenlinien, nicht überschritten werden (§ 9 (3) BauGB). Die für das jeweilige Grundstück maßgebenden Höhen sind durch Interpolieren in der Mitte der lattenfassade ab Oberkante des natürlichen Geländes zu ermitteln.
Technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugschächte, Dachbegrenzung sowie Photovoltaikanlagen, sind bei Ermittlung der Firsthöhe (Höhefläche der oberen Dachbegrenzungslinie) bzw. der Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) nicht zu berücksichtigen.
- Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) gemäß § 10 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 0,6 überschritten werden.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)
- Versorgungsstationen, z. D. Trafostationen und Wärmecentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.
- 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 überbauten Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO), wenn zeitweilig nicht andere festgeordnet ist.
 - Garagen sind nur innerhalb der überbauten Fläche zulässig. Sie müssen darüber hinaus einen Abstand von mindestens 3 m zum Rand der Grundvertragsfläche einhalten, es sei denn, sie werden vollständig in das Gebäude integriert.

Datengrundlage
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Oktober 2018

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

Je Wohngebäude bzw. je Wohnpoppaahälfte 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. 13 BauGB)

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

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

Die Bauteilräumung/Fällung der Bäume darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28.09. Februar durchgeführt werden.

8. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

8.2 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.

8.3 Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HfD pflegerisch anzulegen. Flächenbedeckungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.
Der Spritzschutz der Fassaden, z.B. Hausumrandung mit Kiebsbit, ist hiervon ausgenommen.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 2b)

Straßenabgrabungen sind als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Alternativen dürfen Stützmauern bis zu 1,0 m (Höhe) auf dem Grundstück errichtet werden.

10. Gestaltungsanforderung nach § 9 Abs. 3 HfD i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlinien sind für den Nachweis der Vollgeschossigkeit gemäß § 2 Abs. 6 HfD maßgebend.
Die Ermittlung der Vollgeschossigkeit ist durch Eintrag des Geländeverlaufes in die Ansichten der Zeichnungen des Bauantrages nachzuweisen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren nach § 64 HfD.

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

11.1 Standortrechte heimische Gehölze sind z. B.:

Flussarhe * Hängebirke Faulbaum Zitterpappel Hainbuche * Rothbuche ** Vogelkirsche Salweide *	Sorbus aucuparia Betula pendula Fraxinus alnus Populus tremula Carpinus betulus Fagus sylvatica Prunus avium Salix caprea
Traubeneiche * Hochstammige lokale Uppoplarne	Quercus petraea

Einbücher:

Dosenzylinder	Gerothamnia scopulorum
Hundsröse **	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana
Irmsengeiß **	Ulex europaeus agg.
Schlehe **	Prunus spinosa
Waldrebe **	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder *	

* für heckartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung

11.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 (§ 5 Abs. 2 HWG).

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).

11.3 Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,6 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 28.9.2014).

11.4 Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Bauphase ein Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreiswasserwirtschaftsamt des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenbeschutz, unverzüglich anzuzeigen.

11.5 Die Allfäche (U11-H-001; 344900/01.11; U11-M-Nr. 0011199.00; Allfächendat.-Nr. 532.013.050.000.013), siehe Planzeichnung des Bauantrages, wurde saniert.

11.6 Wenn bei Bauarbeiten organoleicht auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

11.7 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenmikroorganismen, Scharben, Stacheln, Schmetterlinge etc. auftreten. Diese sind nach § 21 HfD zu unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderlicher Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HfD).

11.8 Der Geltungsbereich grenzt an die Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Hohenahrs, Quellfassung Köppelwies“ der Gemeinde Hohenahr, festgesetzt am 9.11.1973, an (WSG-ID 532-112).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HfD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Juni 2020 (UVBl. S. 3/8).

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschriebenen Verfahren gem. § 13b BauGB am 07.11.2019 beschlossen. Der Beschluss ist am 11.02.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2022 erneut gefasst.

Öffentliche Auslegung gem. § 13b BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Nr. 1, 13 (2) Nr. 2 und 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (3) BauGB:

Die Planunterlagen haben vom 21.02.2022 bis einschli. 25.02.2022 öffentlich ausgestellt.
Die ausliegenden Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde in genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.02.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 08.02.2022 auf der Internetseite der Gemeinde gestellt.

Befreiung der Behörden gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB und § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:

Die Beiliegung und die Abstimmung wurden mit Dohveben vom 17.02.2022 vorgenommen. Die Verfahren wurden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. 13b BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Die Planunterlagen haben vom 16.05.2022 bis einschli. 03.06.2022 erneut öffentlich ausgestellt.

Die ausliegenden Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde in genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.05.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 09.05.2022 auf der Internetseite der Gemeinde gestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 02.02.2022 vorgenommen.
Das Verfahren wurde gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der 2. öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungsatzung gem. § 91 (3) HfD i. V. m. § 9 (4) BauGB:

Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2022 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Sitzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 91 (3) HfD wurden als Orts- und Gestaltungsatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:

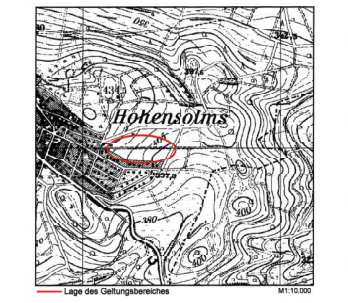
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergriffenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtsverwirklichung maßgebenden Verwaltungsverfahren und Dokumentationen eingehalten worden sind.
Die Sitzung des Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Hohenahr, 17. Juni 2022
(Ordnungsmeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:

Der Gebauungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 21. Juni 2022 öffentlich bekannt gemacht.
Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Hohenahr, 17. Juni 2022
(Bürgermeister)



Gemeinde Hohenahr
Bebauungsplan "Zimmermannsacker"
Ortsteil Hohenahrs

Satzung				
Bearbeitet:	J. Zillinger	Maßstab:	Stand:	14.06.2022
Genehmigt:	Z. Zillinger		Zeichnungsnummer:	19531
Geprüft:			Erstellt von:	

Ingenieurkollektiv Zillinger
35380 Gießen, Weinstra. 1, Fon (0641) 9121-0, Fax (0641) 9121-3, info@ingenieurkollektiv.de, www.ingenieurkollektiv.de