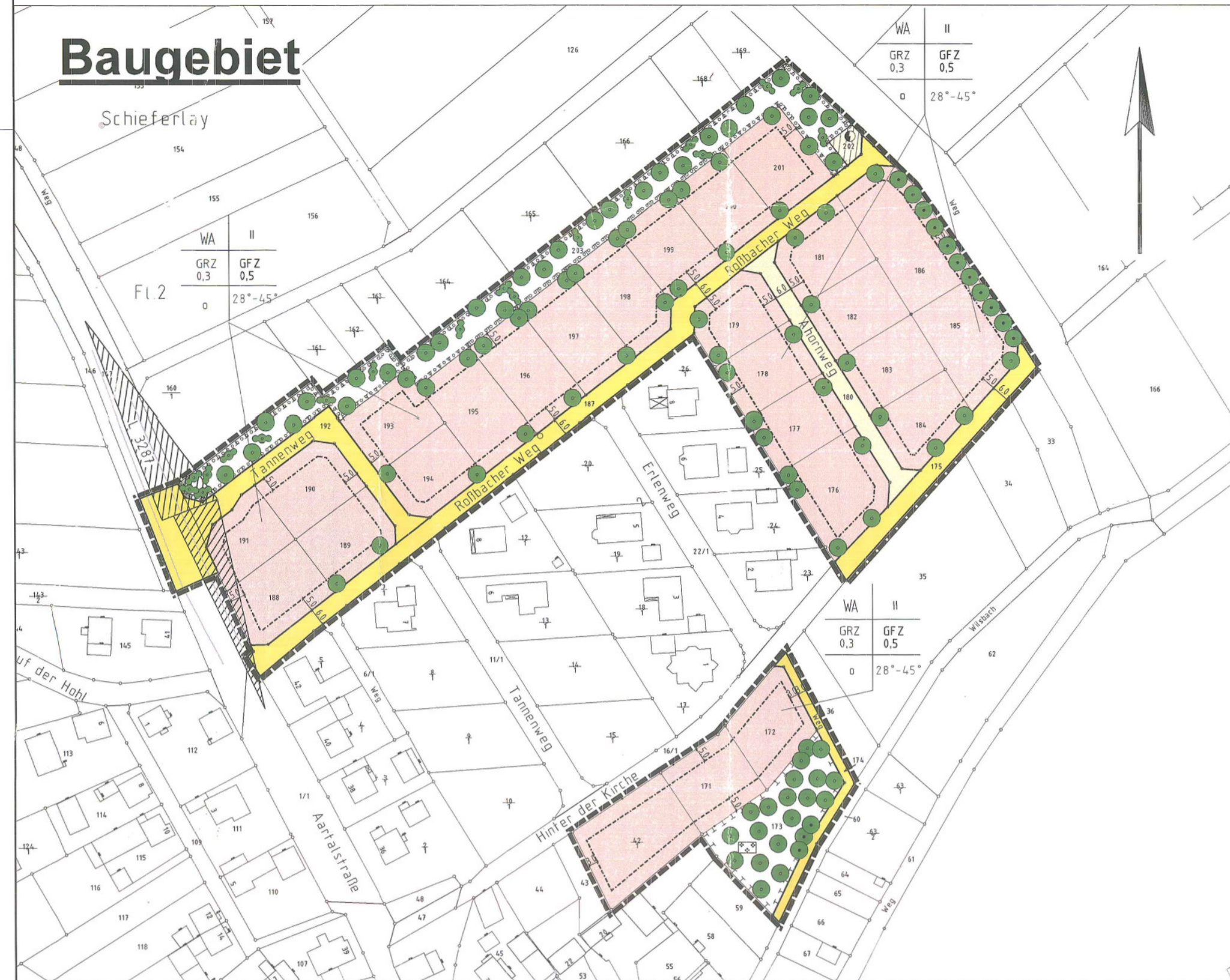
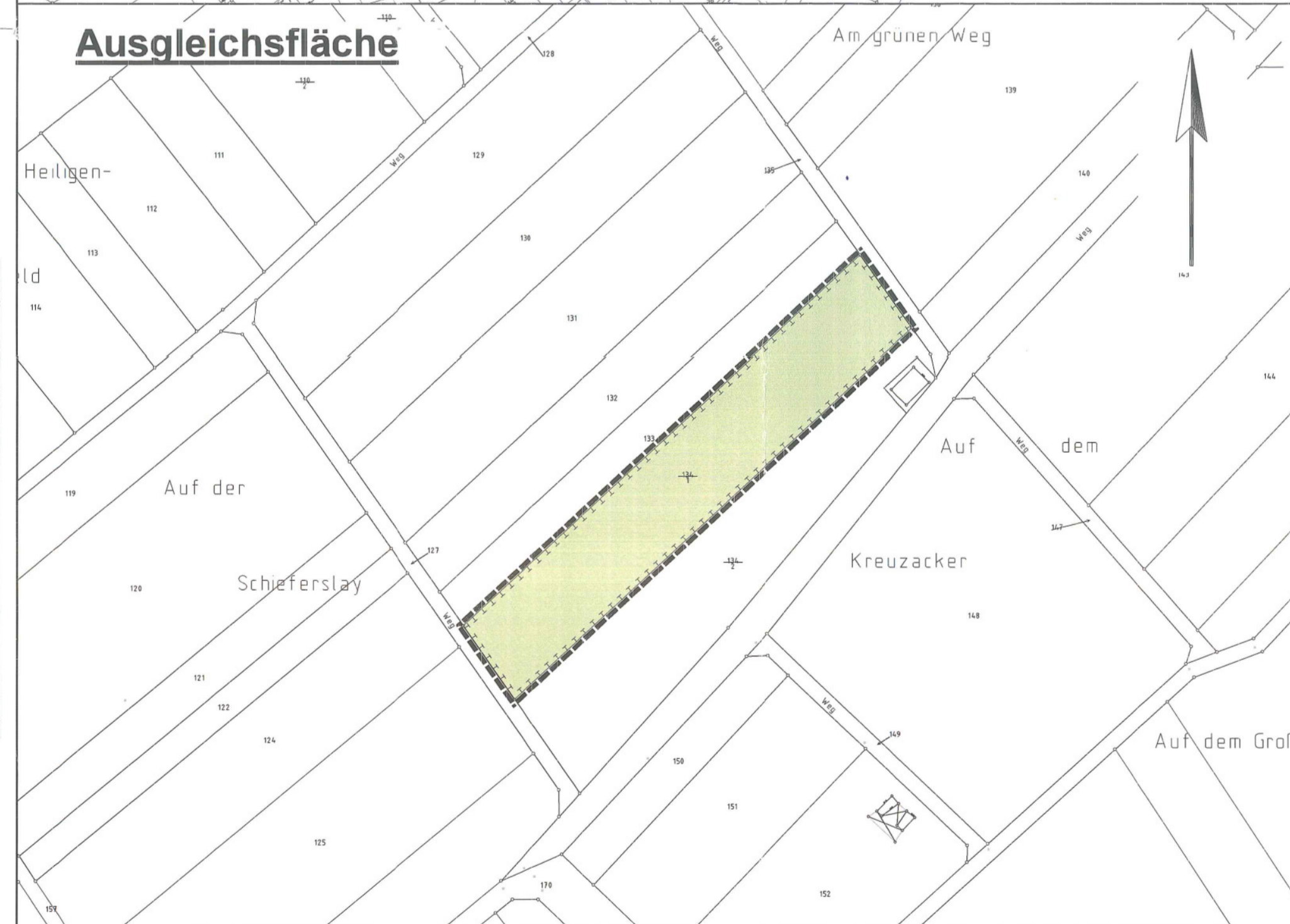


# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche/Rückersdriesch II“

## Baugebiet



## Ausgleichsfläche



### Planunterlagen:

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb der Geltungsbereiche des B-Planes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 03. Nov. 2000 übereinstimmen (§ 1 Abs. 2 der Flurstücksgrenzung).  
Die Landes- und Kreis-Katasterämter sind im Auftrag.

### Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:

	Grundstücksgrenze		vorhandene Bebauung	FL 1	Bezeichnung der Flur
	Flurgrenze		201	Flurstücknummer	
	Gemeindegrenze		310	Vermessungspunktnummer	
	Gemarkungsgrenze			Grünland	
	Kreisgrenze			oberirdische Versorgungsanlage	
	Grenzschließungen Zone			Mischwald	
	Freistehende Mauer				

Rechtsgrundlagen:  
Das Gesetz über die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichnungserordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der geltenden Fassung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung dieses Planes.

### 1. Planzeichenerklärung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

11 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

### 12 Maß der baulichen Nutzung:

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
0 Offene Bauweise  
28°-45° Zulässige Dachneigung

### 13 Baugrenze:

Baugrenze, überbaubare Fläche  
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 14 Verkehrsflächen:

Öffentliche Verkehrsfläche  
 Verkehrsberuhigte Mischfläche  
 Sichtdreieck, Bepflanzungen sind nur bis zu einer Wuchshöhe von 0,80 m zulässig

### 15 Flächen für Versorgungsanlagen:

Flächen für Versorgungsanlagen  
 Transformatorstation

### 16 Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 Glatthaferwiese  
 Streuobstwiese  
 Zu erhaltende Bäume  
 Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste  
 Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

### Textliche Festsetzungen

#### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

##### 2.1 Gemäß § 20 (3) BauNVO

2.1.1 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosflächen mitzurechnen.

##### 2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weiltufiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.2.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzläune, weiltmächige Drahtläune), Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.2.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

2.2.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.

2.2.5 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.

2.2.6 Die Betonmauer entlang des „Wilsbaches“ ist auf der gesamten Länge mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste einzugrünen. Ein dichtes Vorpflanzen von einheimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste ist ebenfalls zulässig.

Als Ergänzung der östlichen Randeingriffe wird auf dem angrenzenden gemeindeeigenen Friedhofsgelände die dort vorhandene Hecke auf eine Breite von 7 m verbreitert.

2.2.7 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 9 (1 a) BauGB für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gilt die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Randeingrünung.

2.2.8 Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten anzupflanzenden Gehölze sind lediglich symbolisch dargestellt und nicht genau lokalisiert. Der Standort der Gehölze darf daher innerhalb der nicht überbaubaren Flächen frei gewählt werden.

##### 2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20

2.3.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen für das Gebiet „Hinter der Kirche“

- Die vorhandene Ackerbrache ist in eine ungedüngte, zweischürige Mähwiese (Glatthaferwiese) umzuwandeln. Dies erfolgt durch Aufbringen von Heu benachbarter Grünlandflächen.

- Pflegehinweise:  
In den ersten drei Jahren ist die Fläche dreimal im Jahr ab Anfang Juni zu mähen. Danach ist eine zweimalige Mahd im Jahr ab Ende Juli und Ende August durchzuführen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

##### 2.3.2 Ausgleichsfläche für das Gebiet „Rückersdriesch II“

- Die Fläche ist in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Hierauf sind 20 Hochstammobstbäume gem. Pflanzliste anzupflanzen. Am Fuß des vorhandenen Damms ist eine Laubhecke von 50 m Länge und 3 m Breite anzupflanzen (Arten siehe Pflanzliste).

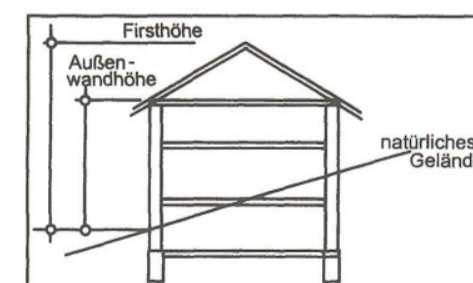
- Pflegehinweise:  
Die Streuobstwiese ist zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist erst ab Ende Juli durchzuführen. Die zweite Mahd erfolgt im September vor der Obsterte. Das Mähgut ist einige Tage liegenzulassen und dann zu entfernen (Verwendung als Einstreu). Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen (Wanderherde) zulässig. Feste Einfriedigungen, Koppellungen oder Zufütterungen sind nicht zulässig.

2.4 Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Carports sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig, wenn der Abstand zwischen Straßengrenze und Carport mindestens 3 m beträgt.

##### 2.6 Gemäß § 18 BauNVO

2.6.1 Die Außenwandhöhe darf max. 6,50 m betragen, gemessen von natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.



#### 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

3.1 Als Dachfarbe sind die Farben rot, braun, schwarz und anthrazit zulässig.

3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen.

#### 4. Hinweise

4.1 gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

4.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4.3 Solaranlagen sind zulässig.

4.4 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

#### 5. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

##### 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

<b>Apfelsorten:</b>	<b>Birnensorten:</b>
Brauner Malapfel	Blumenbacher Butterbirne
Danziger Kantäpfel	Gallerts Butterbirne
Graue franz. Renette	Grüne Jagdbirne
Jakob Label	Großer Katzenkopf
Kaiser Wilhelm	Neue Poitbau
Landsberger Renette	Schweizer Wasserbirne
Lotetet Rambour	
(Schweißmeier Rambour)	
Luxemburger Renette	
Rheinischer Botenapfel	
Schöner von Boskop	
Winter Goldparme	
Wintertambour	

<b>Walnußsorten:</b>	<b>Zwischensorten:</b>
Esterhazy II	Große schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger
	Schattenmorelle
	Tellener Schwarze

<b>Kirschensorten:</b>
Bütners rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schattenmorelle
Tellener Schwarze

##### 5.2 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix sp.	Weide
Tilia cordata	Winterlinde

##### 5.3 Sträucher:

Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

##### 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

Viburnum opulus	Schneeball
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliaber
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Weinrebe

Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen

### Planverfahren:

#### Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung hat die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (2 u. 3) BauGB am 29.03.00 beschlossen. Der Beschluss ist am 19.05.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.

#### Anhörungs der betroffenen Bürger durch öffentliche Auslegung:

Die betroffenen Bürger hatten gem. § 13 (2) BauGB während der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Der Bebauungsplan hat gem. § 9 (2) BauGB vom 29.03.00 bis einschl. 30.06.00 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.05.00.

#### Anhörungs der berührten Träger öffentlicher Belange:

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (3) i.V.m. § 4 (1) BauGB beteiligt.

Hohenahr, - 1. Dez. 2000  
 (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss:**  
Die Gemeindevertretung hat am 23.08.00 die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenahr, - 1. Dez. 2000  
 (Bürgermeister)

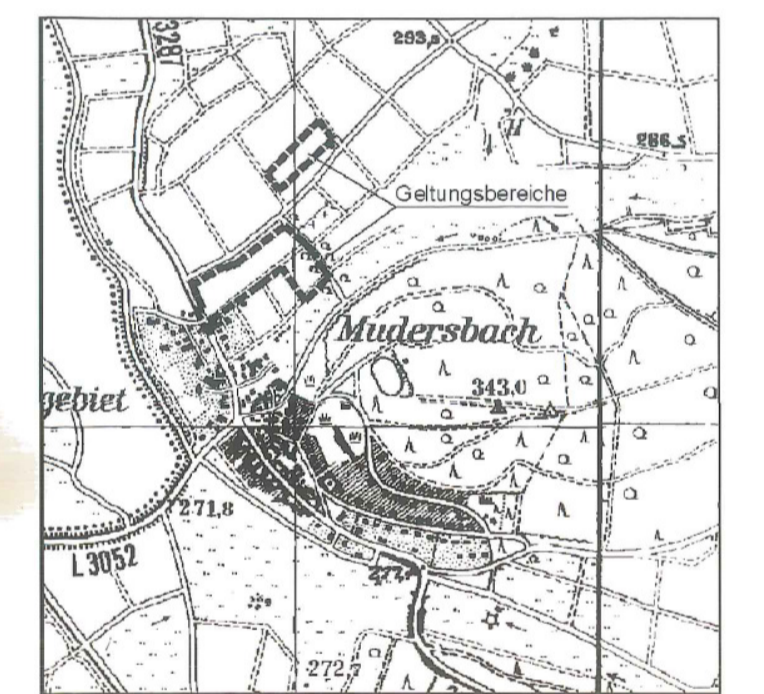
**Bekanntmachung:**  
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 19.05.00 ortsüblich bekanntgemacht.  
Damit ist der B-Plan rechtskräftig geworden.

Hohenahr, - 1. Dez. 2000  
 (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der 1. Änderung vollständig neu gezeichnet. Zeichnerische Änderungen wurden gegenüber dem seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die Planzeichen für „öffentliche Parkfläche“, „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ und „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ der Planzeichenerklärung der rechtskräftigen Bebauungspläne wurden nicht übernommen, da sie in der Planzeichnung nicht enthalten sind.

Für die Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Katasterplan mit Stand vom 06.11.2000 verwendet. In diesem Katasterplan sind die neuen Baugrundstücke bereits dargestellt. Die ursprünglich vorgesehenen neuen Grundstücksgrenzen (unverbindlich) wurden daher nicht in die 1. Änderung übernommen.

Als Kartengrundlage wurden die ALK-Daten, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wurden, verwendet.



### Gemeinde Hohenahr

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche/Rückersdriesch II“

Gemarkung Mudersbach		M 1:1.200
Datum	Name	Stand
Bearbeitet: Okt. 2000	I. Zill	15.11.2000
Gesichtet: Okt. 2000	II. Zill	Projekt / Karten-Nr. 1518/1613
Geprüft: Nov. 2000	III. Zill	Zeichn.-Nr. / Ersatz für

Dipl.-Ing. Zillinger, Ingenieure und Architekten, CONSULTING-TEAM MITTEL  
35394 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 9521-2, Fax (0641) 9521-34 e-Mail: zilling@ctm.de