

**Zeichenerklärung der ALK-Daten:**

- Grundstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Fl. 1 Bezeichnung der Flur
- vorhandene Bebauung
- Grünland
- Mischwald
- Flurstücksnummer
- oberirdische Versorgungsanlage

**Planzeichenerklärung:**

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - Waldweg
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung:
  - Streubstwiese
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- unterirdische Wasserversorgungsleitung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigter: "Eigentümer der Wasserleitung und Kanalisation"
- Wald
- Wasserschutzgebiet, Zone III
- Höhenlinie, 1m
- Höhenlinie, 5m
- Höhenlinie, 10m
- Maßgebende Geländehöhe

**Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3))**  
Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 10,0 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf 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 der an den Grundstücksecken festgesetzten „maßgebenden Geländehöhen“ durch Interpolieren bzw. über die eingetragenen Höhenlinien zu ermitteln.
- Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**
- Stellplätze und Carports (überdachter Stellplatz) sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).
- Garagen müssen zum Rand der Straßenparzelle einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)**  
Je Wohngebäude sind nur maximal 3 Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern sind maximal je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.
- Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)**  
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

**5. Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21)**  
Die Flächen des Leitungsrechtes sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten.

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

**6.1** Private Wege, 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 angrenzende unbefestigte Flächen des Grundstückes bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

**6.2** Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m<sup>2</sup> unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechtlicher Projektion zu ermitteln.

**6.3** In den Waldflächen, Gemarkung Mudersbach, sind keine Bäume zulässig, die durch Umfallen eine Gefahr darstellen können. Daher sind die Bäume, die aufgrund ihrer erreichten Wuchshöhe beim Umfallen die Baugrenze erreichen beziehungsweise überschreiten, zu fällen. Die Waldfläche ist auf Dauer als gestufteter Waldrand zu erhalten und zu pflegen.

**6.4** Die Waldflächen, Gemarkung Großaltenstädten, sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Ein Bisschutz gegen Wildverbiss ist anzubringen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**6.5** Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streubstwiese“ ist mit mindestens 15 hochstämmigen regionaltypischen und standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen. Obstbäume, die in den ersten drei Jahren nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen. Die Pflege des Grünlandes muss durch ein- bis zweischürige Mahd je Jahr erfolgen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mahgut ist nach spätestens 7 Tagen abzufahren. Düngung, intensive Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig. Alternativ zur Mahd kann eine Schafbeweidung im freien Durchtrieb bzw. eine extensive Beweidung mit einem Großvieh je ha erfolgen. Ein Bisschutz gegen Wildverbiss ist anzubringen.

**6.6** Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streubstwiese“ und „Wald“, Gemarkung Mudersbach, sowie die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen des Baugebietes zugeordnet.

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

**7.1** Auf den Baugrundstücken sind je 10 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzflächen und je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind 1,0 m<sup>2</sup> Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze 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. 10 % der übrigen Gehölze.

**7.2** Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heckenartig mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. 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 canina
Hasel *	Corylus avellana
Brombeere **	Rubus fruticosus agg.
Schlehe **	Prunus spinosa
Weissdorn **	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra

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

**8. Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**8.1** Die Wandgröße und die grenzseitige mittlere Wandhöhe von Garagen an einer Nachbargrenze ist gemäß § 2 Abs. 5 HBO ab der Höhe der Waagrechten der von der Wand jeweils angeschnittenen höchsten maßgebenden Geländehöhe, s. B-Plan, zu ermitteln.

**8.2** Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m und die Anhebung der Geländeoberfläche sind an der Grundstücksgrenze zulässig sind.

**9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)**

**9.1** Die Flurstücke 134 und 135, Gemarkung Mudersbach, und die Aufforstungsfläche, Gemarkung Großaltenstädten, liegen im Vogelschutzgebiet "Wiesentäler um Hohenahr und die Aartalsperre".

**9.2** Die Aufforstungsfläche, Gemarkung Großaltenstädten, liegt im Wasserschutzgebiet Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „TB Großwies“ Mudersbach. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**9.3** Auf die Beachtung des Umweltschadengesetzes, in Kraft seit 14.11.2007, wird hingewiesen.

**Planverfahren:**

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:**  
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung am 12.02.2008 beschlossen. Der Beschluss ist am 30.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:**  
Die Beteiligung wurde am 10.04.2008 durchgeführt.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:**  
Die Beteiligung wurde vom 03.11.2008 bis 07.11.2008 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.10.2008.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:**  
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 11.11.2008 durchgeführt. Die Verfahren wurden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:**  
Der Bebauungsplan mit Begründung hat einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 24.11.2008 bis einschl. 30.12.2008 öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.11.2008.

**Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:**  
Die Gemeindevertretung hat am 10.02.2009 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Hohenahr, .....

(Siegel) .....

(Bürgermeister)

Hohenahr, .....

(Siegel) .....

(Bürgermeister)

Hohenahr, .....

(Siegel) .....

(Bürgermeister)

**Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:**  
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

**Ausfertigung:**  
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Hohenahr, .....

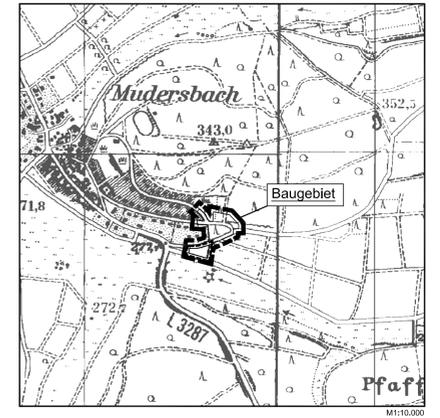
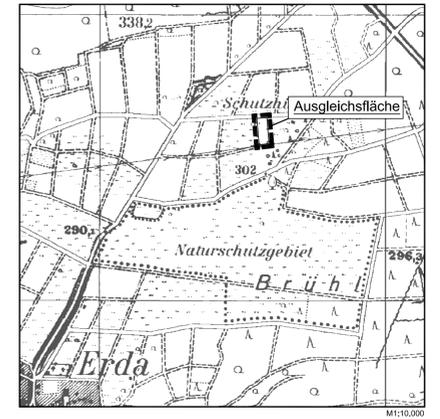
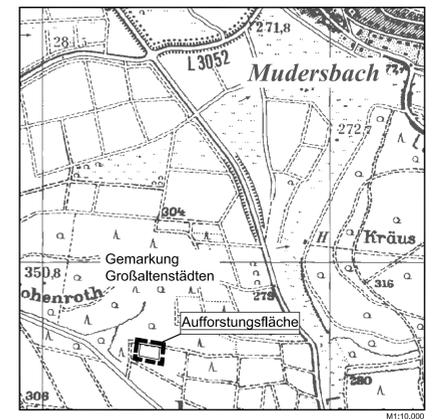
(Siegel) .....

(Bürgermeister)

Hohenahr, .....

(Siegel) .....

(Bürgermeister)



**Gemeinde Hohenahr**  
**Bebauungsplan "Scheidfeld"**  
Gemarkungen Mudersbach (Baugebiet), Erda (Ausgleichsfläche) und Großaltenstädten (Aufforstungsfläche)

Endgültige Fassung					
Bearbeitet:	Datum:	Name:	Maßstab:	Stand:	10.02.2009
Gezeichnet:	Feb. 2008	I. Zillinger	1:1.000	Projekt-/ Karten-Nr.:	1685/1
Geprüft:	Feb. 2008	Gawelek		Zeichen-Nr.:	
				Erstattet für:	

Dipl.-Ing. Zillinger, Beratender Ingenieur, CONSULTING-TEAM MITTE  
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info.zillinger@t-online.de