

Zeichenerklärung der ALK-Daten

→ Grundstücksgrenze



FI.1 Bezeichnung der Flur

201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

Geltungsbereich **———** Baugrenze

Allgemeine Wohngebiete

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Straßenverkehrsflächen

Offene Bauweise

Umgrenzung von Flächen, auf denen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen zulässig sind

■ ■ ■ ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Höhenlinien (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB
- Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 11 m nicht überschritten werden (§ 9 (3) BauGB). Die für das jeweilige Grundstück maßgebenden Höhen sind durch Interpolieren in der Mitte der talseitigen Fassade zu ermitteln. Maßgebend sind die im Plan eingetragenen Höhenlinien. Technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte, Dachbegrünung sowie Photovoltaikanlagen, sind bei Ermittlung der Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) bzw. der Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) nicht zu berücksichtigen.
- 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 0.7 überschritten werden.
- 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.

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

Stellplätze und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO)), wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie müssen darüber hinaus einen Abstand von mindestens 5 m zum Rand der Straßenverkehrsfläche einhalten, es sei denn, sie werden vollständig in das Gebäude integriert.

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte sind max. 6 Wohnungen zulässig.
- <u>Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –</u> leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

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.

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 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 das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
- 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
 - Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln. Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.
- 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 HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen 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 Kiesbett, ist hiervon ausgenommen.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlinien sind für den Nachweis der Vollgeschossigkeit gemäß § 2 Absatz 5 HBO 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 HBO.

- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und allgemeine Hinweise
- 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 Einfriedigunge	en geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3376 führen.
- 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

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)."

- 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.
- Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch 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
- 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).
- Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches.

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Der Gemeindevorstand hat die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB am 27.01.2025 beschlossen. Der Beschluss ist am 07.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Veröffentlichungsfrist vom 10.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 durchgeführt. Die Unterlagen lagen öffentlich im Rathaus aus. Sie Unterlagen wurden nicht auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit der

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.03.2025 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

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

Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit E-Mail vom 28.02.2025 vorgenommen.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit der Veröffentlichungsfrist vom 19.05.2025 bis einschließlich 27.06.2025 wiederholt. Die Unterlagen konnten auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum

eingesehen und heruntergeladen werden. Zusätzlich lagen die Unterlagen öffentlich im Rathaus aus.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.05.2025 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die 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 E-Mail vom 09.05.2025 ebenfalls wiederholt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung sowie Entwässerungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:

Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2025 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen nach § 91 (3) 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.

0 6. OKT. 2025 Hohenahr, (Bürgermeister)

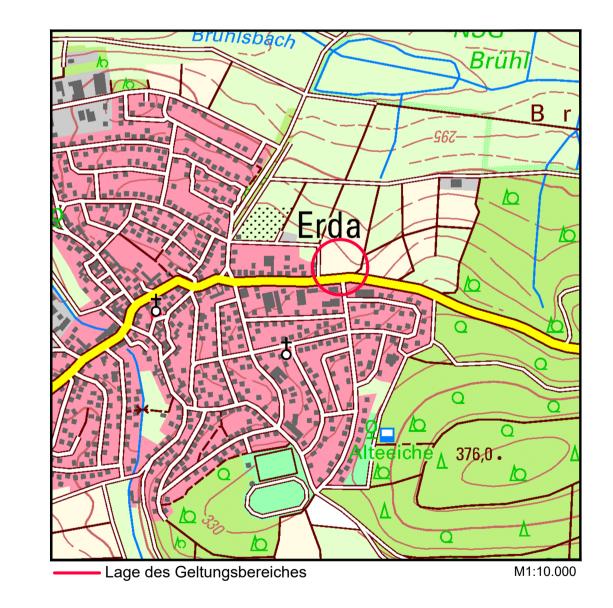
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am. 17. 0KJ. 2025 ortsüblich bekannt

Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.



2 0. OKT. 2025 Hohenahr, (Bürgermeister)



Gemeinde Hohenahr

1. Änderung des Bebauungsplanes "Eichenhardtsboden" (Teil-Änderung), Gemarkung Erda

Satzung								
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab: 1:1.000	Stand:	17.09.2025			
Gezeichnet:	Gawelek			Zeichnungsnummer:	2503/1			
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