



**Ortsgemeinde Hahn**  
**Verbandsgemeinde Bad Marienberg**  
**Westerwaldkreis**

**4. Änderung**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Alte Krautgärten – Vor der Ackersmauer“**

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

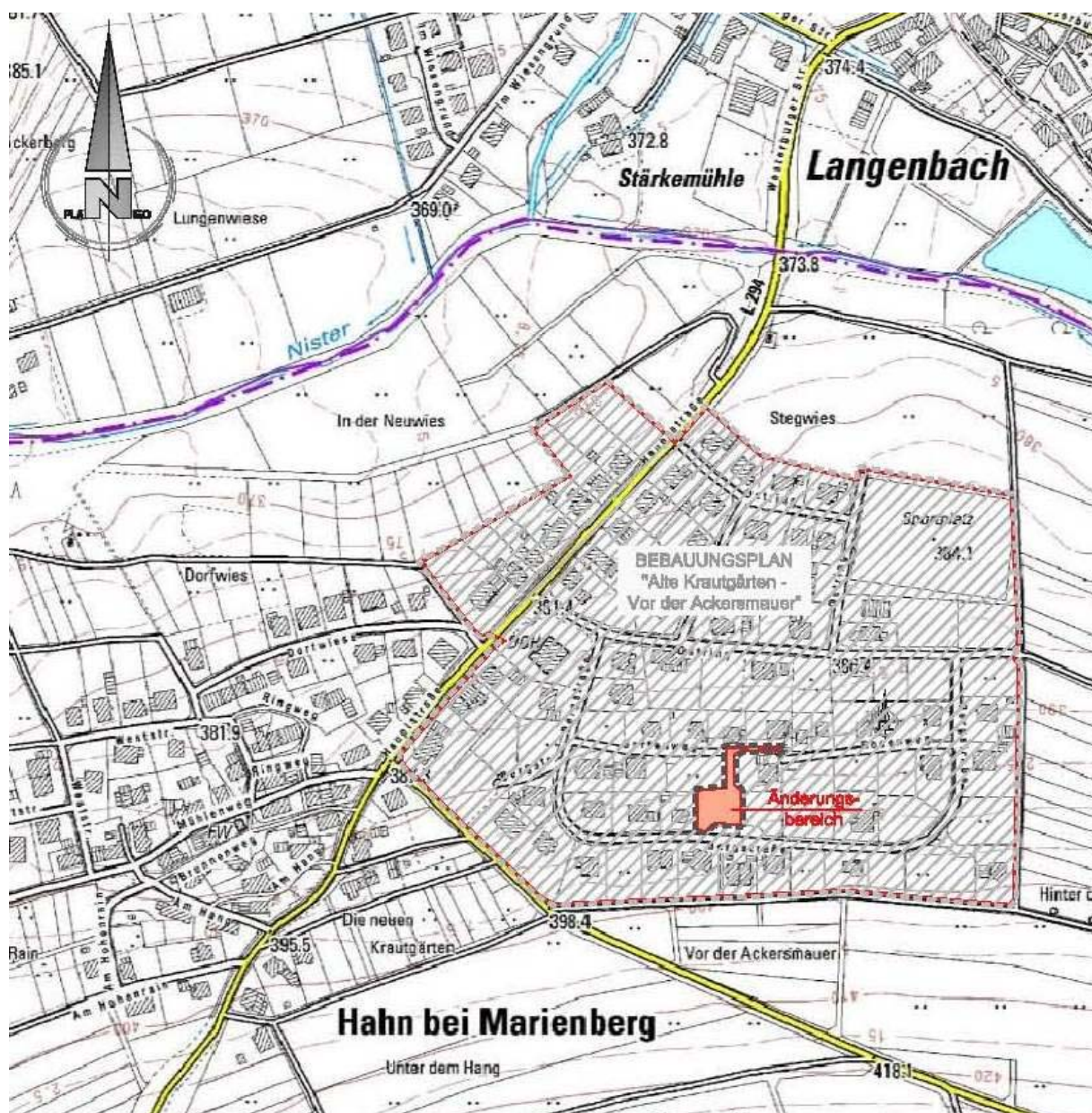
**Begründung mit Textfestsetzungen**

**Verfahrensstand:**

**Schlussfassung**  
**zum Satzungsbeschluss vom 19.05.2016**

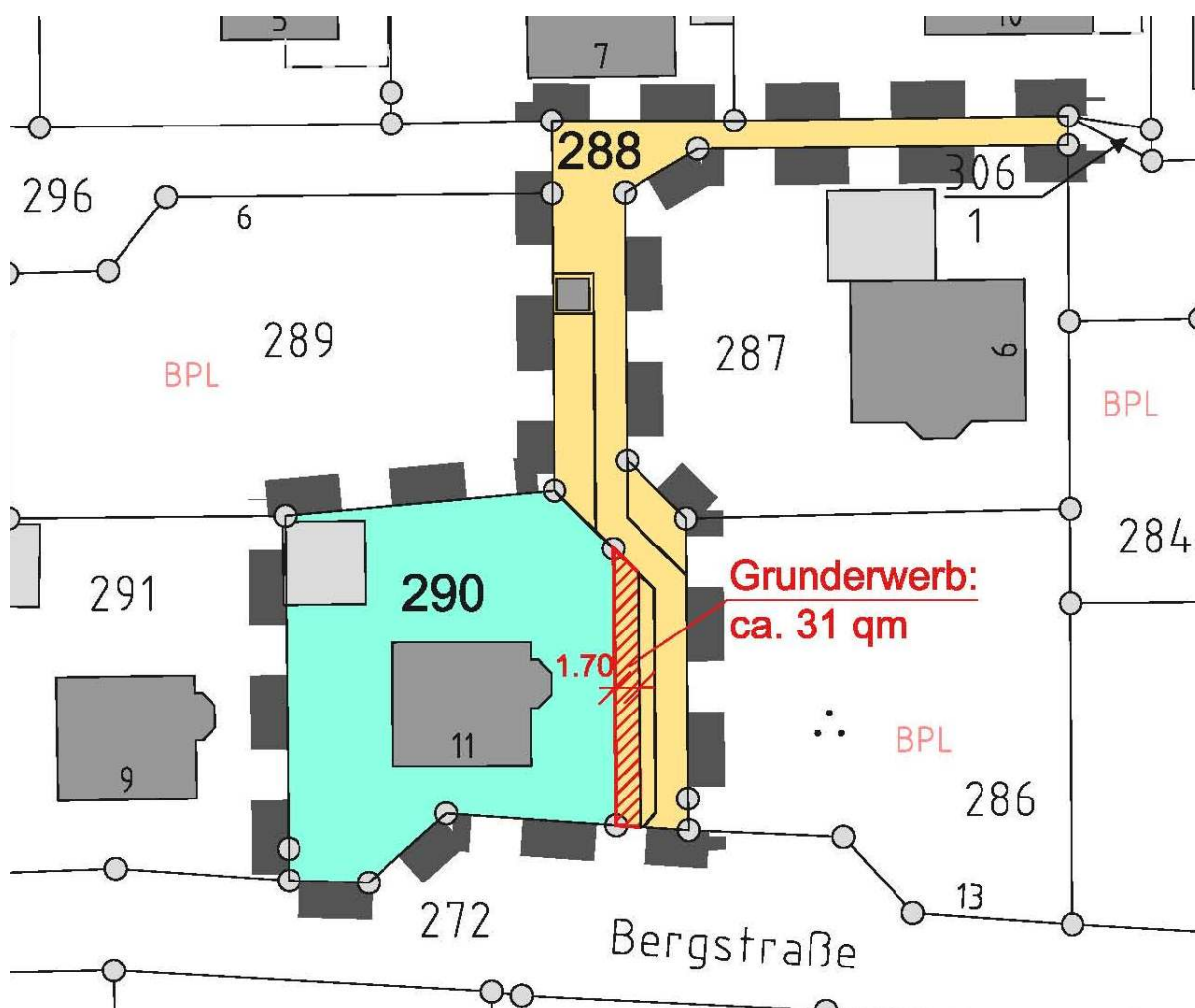
## Begründung

Die Ortsgemeinde Hahn bei Bad Marienberg hat beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan "Alte Krutgärten – Vor der Ackersmauer", 3. Änderung, erneut in einem Teilbereich zu ändern.



Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist der beabsichtigte Verkauf eines Teilstückes der im Eigentum der Ortsgemeinde Hahn befindlichen Wegeparzelle Flur 1, Flurstück Nr. 288. Die insgesamt 5 m breite Parzelle besteht im Bereich des Grundstückes Bergstraße Nr. 11 aus einem 2,20 m breiten Gehweg und einer 2,80 m breiten Böschung, die sich auf einer Länge von insgesamt ca. 18 m erstreckt.

Der Eigentümer des an die Böschung angrenzenden Grundstückes, Flur 1, Parzelle 290 (Bergstraße 11), beabsichtigt, einen Teil der Böschungfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 31 qm von der Ortsgemeinde zu erwerben. Die genaue Abgrenzung ist auf nachfolgenden Planausschnitt ersichtlich.



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Alte Krautgärten – Vor der Ackersmauer“ weist die Parzelle 288 der Flur 1 derzeit noch als Verkehrsfläche (Gehweg) aus.

Um dem angrenzenden Grundstückseigentümer den Kauf der Teilfläche zu ermöglichen, hat der Rat der Ortsgemeinde Hahn am 25.06.2015 in einer öffentlichen Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Das Teilstück wird zukünftig als Teil des allgemeinen Wohngebietes [WA] ausgewiesen, wobei sich diese Fläche jedoch außerhalb des überbaubaren Grundstücksbereiches befinden wird. Die Baugrenze bleibt unverändert bestehen.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen der Energienetze Mittelrhein (Strom), die von der Änderung berührt werden.

Im Änderungsbereich verlaufen zwei bereits vorhandene erdverlegte Stromkabel künftig am Rand der öffentlichen Fläche zu der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche an Parzelle 290. Der Verlauf der Leitungen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Aufgrund der Nähe der privaten Fläche zu den Leitungen der ENM können diese Leitungen bei Baumaßnahmen, Einfriedungen und Pflanzmaßnahmen tangiert werden. Um Schäden an den Leitungen zu vermeiden, sind daher sämtliche Maßnahmen in bzw. auf dem künftigen privaten Grundstückstreifen mit der ENM abzustimmen.

Die Zugänglichkeit der auf Parzelle 288 (Fußweg) vorhandenen Transformatorstation mit Fahrzeugen (Pkw und Lkw) muss der ENM jederzeit gewährleistet werden. Die Erreichbarkeit erfolgt weiterhin über den „Gartenweg“.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Krautgärten – Vor der Ackersmauer“, 3. Änderung, vorgegeben.

Es handelt sich um ein „Allgemeines Wohngebiet“ [WA], in dem eine maximal zweigeschossige Bebauung [II] in offener Bauweise [o] zugelassen ist.

Die max. Grundflächenzahl [GRZ] beträgt 0,4, die max. Geschoßflächenzahl [GFZ] ist mit 0,8 angegeben.

Zur Vermeidung differierender Nutzungen innerhalb eines Plangebietes bleiben die Textfestsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes unverändert bestehen. Die Plandarstellung (Deckblatt) beschränkt sich auf die Parzellen 288 und 290 der Flur 1, Gemarkung Hahn.

## Textfestsetzungen

Die bestehenden Textfestsetzungen werden unverändert übernommen

Hahn,.....

Hachenburg, Mai 2016

---

Bürgermeister Roland Reis  
Ortsgemeinde Hahn b. BMbg.



---

Kerstin Eiteneuer, B.Eng.  
Planeo Ingenieure GmbH