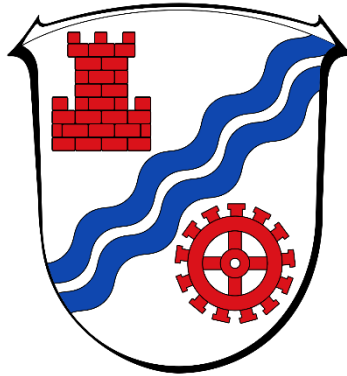


# Gemeinde Ludwigsau



## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Hinter der Kirche“ Gemarkung Gerterode

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu.  
(§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

## Textliche Festsetzungen

\* ENTWURF \*

Stand: 12.08.2019

(Die Textfestsetzungen sind Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes und werden nach der öffentlichen Auslegung an die Planzeichnung anmontiert)

PLANUNGSBÜRO  
**SATTLER**

— [ GmbH & Co. KG ] —

Goethestraße 11  
36282 Hauneck-Oberhaun

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

---

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hinter der Kirche“ der Gemeinde Ludwigsau, Ortsteil Gerterode sind nachfolgende Bauliche Nutzungen vorhanden:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet = WA  
Das mittlere Gebiet Geltungsbereiches wird von Nord-Ost nach Süd-West verlaufend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.  
Hierbei handelt es sich um den ersten Erschließungsabschnitt (I).
- 1.2 Reines Wohngebiet = WR  
Der nord-westliche Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen und ist als zweiter Erschließungsabschnitt (II) vorgesehen.
- 1.3 Dorfgebiet = MD  
Der süd-östliche Geltungsbereiche wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen und ist als erster Erschließungsabschnitt (I) vorgesehen.

Die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hinter der Kirche“ schließt an ein Gebiet gemäß Nr. 1.3 an. Aufgrund des direkten Anschlusses an einen Teilbereich mit der Baulichen Nutzung Dorfgebiet (MD) wird die beabsichtigte Erweiterung ebenfalls als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird für den Geltungsbereich wie folgt festgelegt:

- 2.1 Geschossigkeit
- |                             |   |    |
|-----------------------------|---|----|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | = | II |
| Reines Wohngebiet (WR)      | = | I  |
| Dorfgebiet (MD)             | = | II |
- 
- |    |   |                                 |
|----|---|---------------------------------|
| I  | = | 1 Vollgeschoss zwingend         |
| II | = | 2 Vollgeschosse als Höchstgröße |

2.2	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>		
	... bei 1 Vollgeschoss (I)	=	0,4
	... bei 2 Vollgeschossen (II)	=	0,4

2.3	<u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u>		
	... bei 1 Vollgeschoss (I)	=	0,4
	... bei 2 Vollgeschossen (II)	=	0,7

2.4 Mindestgröße der neuen Bauplätze  
Die Mindestgröße der neuen Bauplätze beträgt 600 qm

Bezugnehmend auf die Ausführungen im letzten Absatz der Nr. 1 werden für die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hinter der Kirche“ folgende Maße der baulichen Nutzung zum Ansatz gebracht:

Mass der Baulichen Nutzung für die Einbeziehung der Außenbereichsfläche:

Geschossigkeit	=	II
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7

### **3. BAUWEISE**

- 3.1 Eine offene Bauweise wird nach § 22 (2) BauNVO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Ludwigsau festgesetzt.
- 3.2 Da für den gesamten vorhandenen Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt wurde, wird diese Festsetzung auch für die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hinter der Kirche“ übernommen.

### **4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 4.1 Der Bebauungsplan Nr. 1 „Hinter der Kirche“ der Gemeinde Ludwigsau trifft keine Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen.
- 4.2 Bezugnehmend auf Nr. 4.1 sind bei der geplanten Einbeziehung einer Außenbereichsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hinter der Kirche“ auch keine grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen.

### **5. WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 5.1 Erschließung  
Die Erschließung des vorgesehenen Baugebietes soll in zwei Abschnitten erfolgen. Der zeitliche Beginn der Erschließung in diesen Abschnitten wird durch Beschluss der Gemeindevertretung festgelegt.
- I Zum Abschnitt I gehören alle WA- und MD-Flächen
- II Zum Abschnitt II gehören alle WR-Flächen

---

## **B.**

### **BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG**

---

#### **6. DACHGESTALTUNG**

- 6.1 Dachform  
Grundsätzlich Satteldach. Ausnahmen, wenn der Gesamteindruck nicht störend beeinflusst wird. Flachdächer sind als Ausnahme nur zulässig, wenn mindestens drei Wohnhäuser als Gruppe zueinander geordnet werden.
- 6.2 Dachneigung  
bei 1 Vollgeschoss = 22° - 35°  
bei 2 Vollgeschossen = 22° - 28°
- 6.3 Firstrichtung  
Firstrichtung etwa parallel zur jeweiligen Straße. Bei Eckgrundstücken wahlweise zu einer Straße. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Straße zwischen dem Allg. Wohngebiet und dem Dorfgebiet.
- 6.4 Dachgauben und Drempel (Kniestock)  
Dachgauben und Drempel (Kniestock) sind im WR und bei zweigeschossigen Gebäuden nicht erlaubt. Bei eingeschossigen Gebäuden darf ein Drempel im WA und MD nicht höher als 80 cm ausgeführt werden.

#### **7. BAUGESTALTUNG**

- 7.1 Sockelhöhen bei zweigeschossigen Gebäuden  
Bei zweigeschossigen Gebäuden darf das Kellerwerk, gemessen von der Kellerdeckenoberkante bis zum Geländeschnitt, nicht mehr als 50 cm aus dem Erdreich herausragen. Ausnahmen werden nur gestattet, wenn ein einwandfreier Anschluss an das Kanalnetz das erfordert.

#### **8. GARAGEN**

- 8.1 Garagen sind – auch bei festgesetztem Bauwuch – an der Nachbargrenze zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze gebaut werden, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur genehmigt werden, wenn schwierige Geländebeziehungen vorliegen.

#### **9. EINFRIEDUNG DER VORGÄRTEN**

- 9.1 Die Einfriedung (Zaun, Hecke, Mauer mit Zaun oder Hecke, u.a.) darf bis zu 80 cm und eine Einfriedungsmauer bis zu 40 cm hoch sein.

---

## **C.** **RECHTSGRUNDLAGEN**

---

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

- ENDE -

*Aufgestellt:*

*Hauneck, 12.08.2018*

PLANUNGSBÜRO  
**SATTNER**

[ GmbH & Co. KG ]

Goethestraße 11  
36282 Hauneck-Oberhaun