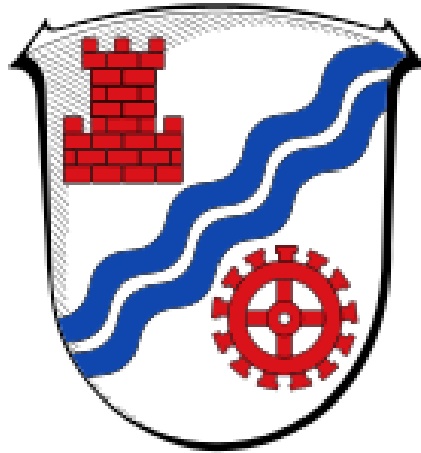


Gemeinde Ludwigsau



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Bei den Rinnen“

Ortsteil Meckbach

Begründung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Entwurf

Stand: 14.10.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	VERFAHREN	4
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	4
2.2	Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB und Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
2.3	Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung	5
3	DAS PLANGEBIET	6
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
3.2	Realnutzung	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	6
4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
4.3	Altlasten.....	6
5	DAS VORHABEN	7
5.1	Vorhabenbeschreibung	7
5.2	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	8
6	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	9
6.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	9
6.2	Untersuchung der Umweltbelange.....	9
6.3	Artenschutz	11
6.4	Eingriffsregelung	11
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	12
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze	12
7.2	Erschließung / Stellplätze.....	12
7.3	Grünflächen und Pflanzmaßnahmen, Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe	12
7.4	Örtliche Bauvorschriften	12
7.5	Hinweise	13
8	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	13
9	KOSTEN	13

Anlage: **Artenschutzrechtliche Kurz-Einschätzung vom 18.09.2019**

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Vorhabenträger, Meik und Alena Grebe, Hauptstraße 42, 36251 Ludwigsau-Meckbach, beabsichtigen auf den Flurstücken 73/3 und 76/3 (Flur 18, Gemarkung Meckbach) die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Da sich das Grundstück planungsrechtlich im Außenbereich befindet, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau in der Sitzung am 28.01.2019 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt werden soll, beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand von Ludwigsau-Meckbach sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2 VERFAHREN

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Realisierung des Planvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Neben den Verfahrensunterlagen wird auch ein Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und dem Gemeindevorstand der Gemeinde Ludwigsau geschlossen, der u.a. Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens, zur Finanzierung notwendiger Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung innerhalb einer zeitlichen Frist beinhaltet. Das Verfahren wird beschleunigt nach § 13 a BauGB i.V.m. 13 b BauGB durchgeführt, sodass einerseits verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisse für die Gemeinde Ludwigsau entstehen sowie andererseits durch einen zügigen Abschluss des Planungsverfahrens die Planung im Interesse der Vorhabenträger kurzfristig umgesetzt werden kann.

2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB und Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde der § 13 b eingeführt. Demnach gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Dementsprechend soll für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Bei den Rinnen" § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Die im § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, schließt aber an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Durch den Bebauungsplan werden Flächen als Wohnbauland entwickelt.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO), liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 10.000 m².
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2019 gefasst; der Satzungsbeschluss ist für das Frühjahr 2020 vorgesehen.

- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln, in der Planbegründung darzulegen und in die Abwägung einzustellen.

2.3 Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau hat in ihrer Sitzung am 28.01.2019 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB beschlossen.

▪ Antrag auf Einleitung

Die Vorhabenträger haben zur Einleitung des Planvorhabens am 15.08.2019 einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bei der Gemeinde Ludwigsau eingereicht.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sollen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im November / Dezember 2019 beteiligt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich vorgesehen.

3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am *Bornweg*, am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ludwigsau-Meckbach. Der Geltungsbereich ist ca. 1.081 m² groß und umfasst die Flurstücke 73/3 und 76/3, Flur 18, Gemarkung Meckbach (Ludwigsau).

3.2 Realnutzung

Das Plangebiet wird als Gartenfläche genutzt und ist derzeit nur im Nordwesten mit einem Geräteschuppen überbaut. Entlang der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze sind Laubholzhecken (Liguster, Wildrose) vorhanden. Weitere Laubsträucher kommen im nordwestlichen sowie südlichen Grundstücksteil vor. Zudem befinden sich acht Laub- bzw. Obstbäume innerhalb des Plangebietes.

Außerhalb des Plangebietes grenzen nördlich und östlich Gartennutzungen, vornehmlich die der weiter nördlich vorhandenen Wohngebäude, an. Diese Wohngebäude sind dörflich geprägt und orientieren sich zur *Hauptstraße*, der Durchgangsstraße des Ortes. Westlich des Plangebietes verläuft der *Bornweg*, der nördlich in die *Hauptstraße* einmündet. Westlich des *Bornweges*, gegenüber dem Plangebiet, befindet sich ein einzelnes Wohnhaus. Insgesamt ist die umgebende Bebauung vor allem durch Einzelhäuser gekennzeichnet. Südlich des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg mit daran angrenzender Schotterfläche. Südöstlich befindet sich ein Sportplatz. Weiter westlich und östlich des Plangebietes liegende Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ludwigsau (rechtsgültig seit dem 25.05.1980) weist das Plangebiet, wie beinahe den kompletten Ortskern Meckbachs, als *Gemischte Bauflächen* aus.

Das Vorhaben sieht den Bau eines Einfamilienhauses vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.3 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5 DAS VORHABEN

5.1 Vorhabenbeschreibung

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kapitel 5.2 "Vorhaben- und Erschließungsplan" verwiesen.

Auf dem Grundstück am *Bornweg* ist die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach (Dachneigung 45°) und roter Dacheindeckung geplant. Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt ca. 96 m²; eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Westlich des Hauses sollen eine Terrasse, sowie ein Garten mit Rasenfläche und Nutzgarten (z.B. Kräuter- und Gemüsegarten) angelegt werden. Die bereits auf dem Grundstück vorhandenen Bäume (Kirschbäume, Apfelbäume, Zwetschgenbaum, Holunderbaum, Weide) und Sträucher (u.a. Weintraube) sowie eine Rosenhecke und Ligusterhecke bleiben erhalten. Lediglich ein Pfirsichbaum muss im Zuge des Hausbaus weichen, da er sich inmitten des Grundstückes befindet.

Durch die Anordnung der Gartenfläche mit Gehölzen rund um das Wohnhaus wird das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Der vorhandene, an den *Bornweg* angrenzende Geräteschuppen soll erhalten werden. Stellplätze oder eine Garage sind auf dem Grundstück nicht geplant, da zur Unterstellung der nachzuweisenden Kfz-Fahrzeuge die im Eigentum befindliche, nördlich des Plangebietes vorhandene Doppelgarage zur Verfügung steht.

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Nordseite des Grundstückes.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den *Bornweg*.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom und Telefon sind in der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche in ausreichender Kapazität verfügbar. Sämtliche Hausanschlüsse werden gemäß den örtlichen Vorschriften hergestellt.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 14.10.2019)

<p>Zeichenerklärung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Grenze des Geltungsbereiches (ca. 1.081 m²) Wohnhaus - Planung (2 Vollgeschosse, Satteldach, 8,75 m Firsthöhe) Geräteschuppen - Bestand Pflasterfläche Laubholzhecken/sträucher - Bestand (Liguster, Wilkerae) Obst-/Laubbaum - Bestand Obstbaum - Planung Grün-/Gartenfläche Hauseingang Einzäunung 	<p>Stand: 14. Oktober 2019</p> <p>VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN</p> <p>VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 23 "Bei den Rinnen" Gemeinde Ludwigsau</p> <p>Gemarkung: Ludwigsau-Meckbach Flur: 18 Flurstück: 73/3, 76/3 Maßstab: 1:500</p> <p>Bearbeitung:</p>
---	--



6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Wie in Kapitel 3.2 aufgezeigt, ist das Plangebiet derzeit zum größten Teil unbebaut und wird als Garten genutzt. Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter kann in Anbetracht der Bestandssituation davon ausgegangen werden, dass keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dies begründet sich im Einzelnen:

Schutzgut Fläche

Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden durch die Abrundung eines städtebaulich ungeordneten Siedlungsrandes erfüllt. Weiterhin wird die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes durch Festlegung von Baugrenzen in Kombination mit den Vorgaben einer maximal zulässigen Überbauung auf das notwendige Maß begrenzt.

Schutzgut Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden insbesondere durch die Überbauung (Hochbau) sowie die Versiegelung und Befestigung der Wegeflächen vorbereitet. Diese Eingriffe werden durch maßgebliche Festsetzungen (maximale Grundfläche) begrenzt. Weiterhin wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen aufgenommen.

In § 1a Abs. 2 BauGB wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (sogen. Bodenschutzklausel) vorgegeben und durch gesetzgeberische Hinweise konkretisiert. Durch die Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche sowie zur Zahl der Vollgeschosse wird eine verdichtete Bebauung angestrebt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Ziel und Zweck des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand von Ludwigsau-Meckbach durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses. Die vorliegende Planung ist im Sinne einer Nachverdichtung zu verstehen, da die am südlichen Ortsrand von Ludwig-

sau-Meckbach bereits vorhandene Nutzung durch die Zulassung eines weiteren Wohngebäudes intensiviert wird. Faktische innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten sind für die Vorhabenträger aufgrund fehlender verfügbarer Grundstücke nicht vorhanden.

Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der Grundwasserneubildung gegeben. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind dennoch nicht zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass kein Eingriff in oberflächennahe Grundwasserschichten erfolgt. Festsetzungen wie bspw. die Mindestdurchgrünung des Grundstückes führen zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgüter Flora und Fauna

Ein, im Plangebiet bisher vorhandener, Obstbaum muss aufgrund der vorliegenden Planung entfernt werden. Die Fällung findet außerhalb der naturschutzrechtlich festgelegten Schutzzeit (01. Oktober bis 28./29. Februar) statt. Der Verlust des Obstbaumes wird durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegebene grünordnerische Festsetzung zur Neuanpflanzung von mind. 3 Laub-/Obstbäumen kompensiert. Durch die Vorgaben einer Mindestdurchgrünung des Grundstückes, einschließlich der Pflanzvorgabe, kann hier von einer Kompensation der Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden. Für die Flora und Fauna sind keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist vor allem aufgrund des Erhalts der zahlreichen Gehölzstrukturen nicht zu erwarten.

Infolge der geplanten baulichen Nutzungen werden auch motorisierte Verkehrsbewegungen in und aus dem Plangebiet einhergehen, die jedoch keine erhebliche Mehrbelastung darstellen.

Schutzgut Kultur & Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

6.3 Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde eine Artenschutzrechtliche Kurz-Einschätzung erstellt, um die artenschutzrechtlichen Belange, d.h. ggfs. im Gebiet vorkommende, besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Im nachfolgenden wird das Ergebnis des Gutachtens dargelegt. Das vollständige Gutachten liegt der Gemeinde vor.

Auszug:

Artenschutzrechtliche Kurz-Einschätzung vom 18.09.2019

(erstellt durch: BANU - Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8 34286 Spangenberg)

3. ZUSAMMENFASSUNG

Aus den oben genannten Erläuterungen ergibt sich für den Artenschutz folgendes Ergebnis:

- **Fledermäuse:** Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände durchgängig mit nein beantwortet werden.
- **Avifauna:** Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände durchgängig mit nein beantwortet werden.

*Mit den vorliegenden Erläuterungen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das o.g. BPlangebiet bearbeitet. **Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Beschreibung der Eingriffserheblichkeit ausgeschlossen werden.** Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.*

Durch die vorliegende Planung muss lediglich ein Obstbaum entfernt werden. Daher ist davon auszugehen, dass aufgrund der übrigen, bestehenden Gehölzstrukturen, der Neupflanzungen im Plangebiet sowie der umgebenden Gärten genügend Ausweichmöglichkeiten für ansässige Arten vorhanden sind. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße kann zudem ausgeschlossen werden, dass die Flächen als wichtiger und für den Fortbestand der Population bedrohter Arten notwendiger Lebens- bzw. Teillebensraum in Betracht kommen. Des Weiteren wurden im Bebauungsplan Hinweise zur Einhaltung der avifaunistischen Schonzeiten aufgenommen.

6.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch fest definierte, maximale flächenhafte Werte festgesetzt. Die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundfläche (GR) mit zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, sowie der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) wurden an der Planung der Vorhabenträger und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung orientiert.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgen ebenfalls in Anpassung an die Planungen der Vorhabenträger. Die vorgesehene zweigeschossige Bebauung mit Satteldach fügt sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein. Die Position des Baukörpers wird durch Festsetzung eines gebäudebezogenen Baufensters planungsrechtlich gesichert.

7.2 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den *Bornweg*. Zwei Stellplätze werden in der bereits vorhandenen Garage, nördlich des Plangebietes, nachgewiesen. Im Übrigen richten sich die Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen nach der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen *Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung)* der Gemeinde Ludwigsau.

7.3 Grünflächen und Pflanzmaßnahmen, Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung und Reduzierung überbauter Bereiche ist die Herstellung von mindestens 800 m² der Grundstücksfläche als Grün- bzw. Gartenfläche vorgesehen, sodass die Beanspruchung des Schutzgutes „Boden“, in Abwägung mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung, auf ein notwendiges Maß beschränkt wird. Zudem sind drei Laub-/Obstbäume für den Verlust des einen Obstbaumes anzupflanzen. Die sonstigen, vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Durch diese Festsetzungen soll in dem kleinräumlichen Maßstab des Plangebietes eine verträgliche Integration des Grundstücks in den vorhandenen Siedlungsraum, sowie durch ein Mindestmaß an Durchgrünung, ein positiver Einfluss auf naturschutzfachliche Schutzgüter erreicht werden.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung und Mindestdurchgrünung erfolgten mit dem Ziel, den Neubau städtebaulich verträglich in den umgebenden Bestand einzufügen sowie die von den Vorhabenträgern beabsichtigte Entwicklung der Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich umzusetzen.

7.5 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

8 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger. Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB sind nicht erforderlich. Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1.081 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Überbaute / versiegelte Flächen (GR)	
- Gebäude	ca. 96 m ²
- Terrasse	ca. 60 m ²
Überschreitung § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	ca. 60 m ²
Grün-/Gartenflächen	mind. 800 m ²
3 Obst-/Laubbäume anzupflanzen	
Gesamt	ca. 1.081 m²

9 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten tragen die Vorhabenträger.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 332 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Aufstellung:



Gemeindevorstand
der Gemeinde Ludwigsau

Ludwigsau, den

Kassel, den

gez. Sonja Rühling
Sonja Rühling
Städtebauarchitektin

gez. Lena Schwarzer
Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung

.....
Wilfried Hagemann
Bürgermeister