

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Errichtung eines Wohngebäudes innerhalb der vorgesehenen Baugrenze zulässig.

Die maximal zulässige Grundfläche wird für das Wohngebäude auf 96 m² und für die Terrasse auf 60 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis maximal 60 m² zulässig.

Die maximale Geschossfläche wird auf 96 m² festgesetzt; die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind nicht in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird auf 8,75 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut. Die max. Firsthöhe darf zur Errichtung von haustechnischen Aufbauten um bis zu 1,00 m überschritten werden.

1.2 Anpflanzung von Laub-/Obstbäumen/Sträuchern

Für die im Plan zeichnerisch dargestellten neuanzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laub- und/oder Obstbäume zu verwenden. Die Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. Von der zeichnerisch festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn die Anzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die im Plan zeichnerisch dargestellten zu erhaltenden Laub-/Obstbaum bzw. zu erhaltende Laubholzhecke sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.3 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 91 Hessische Bauordnung i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

Das Wohngebäude ist mit einem Satteldach auszustatten.

Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf der Dachfläche ist allgemein zulässig.

2.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 sowie § 8 Abs. 2 HBO)

Im Geltungsbereich sind mind. 800 m² der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

C. HINWEISE

Altlasten, Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Regierungspräsidium, Dezernat 31.2, Hubertusweg 19, 36251 Bad Hersfeld, unverzüglich zu informieren. Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es ist verboten, Bäume, welche außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) wird empfohlen, die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze zu jeder Zeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "In den Rinnen" der Gemeinde Ludwigsau besteht zwischen dem Gemeindevorstand Gemeinde Ludwigsau und den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Grundwasserschutz

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten.

Kampfmittelräumdienst

Laut Stellungnahme vom 25.07.2019 liegen dem Kampfmittelräumdienst über das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Niederschlagswasser

Für eine Niederschlagswasserversickerung bzw. -einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor Bauausführung der Wasserbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg vorzulegen, und der Umfang der vorzulegenden Unterlagen abzustimmen.

Stellplatz- und Ablösesatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich 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.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 b BauGB)

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Ludwigsau Kurier Nr. am

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom, beteiligt bis einschl.

Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gemäß § 3 Abs. 2 mit Schreiben vom

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeindevorstand der Gemeinde Ludwigsau am

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplänenentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl. sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 am sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Ludwigsau, den

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ludwigsau

.....

Wilfried Hagemann (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgemittelt.

Ludwigsau, den

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ludwigsau

.....

Wilfried Hagemann (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Ludwigsau Kurier Nr. am

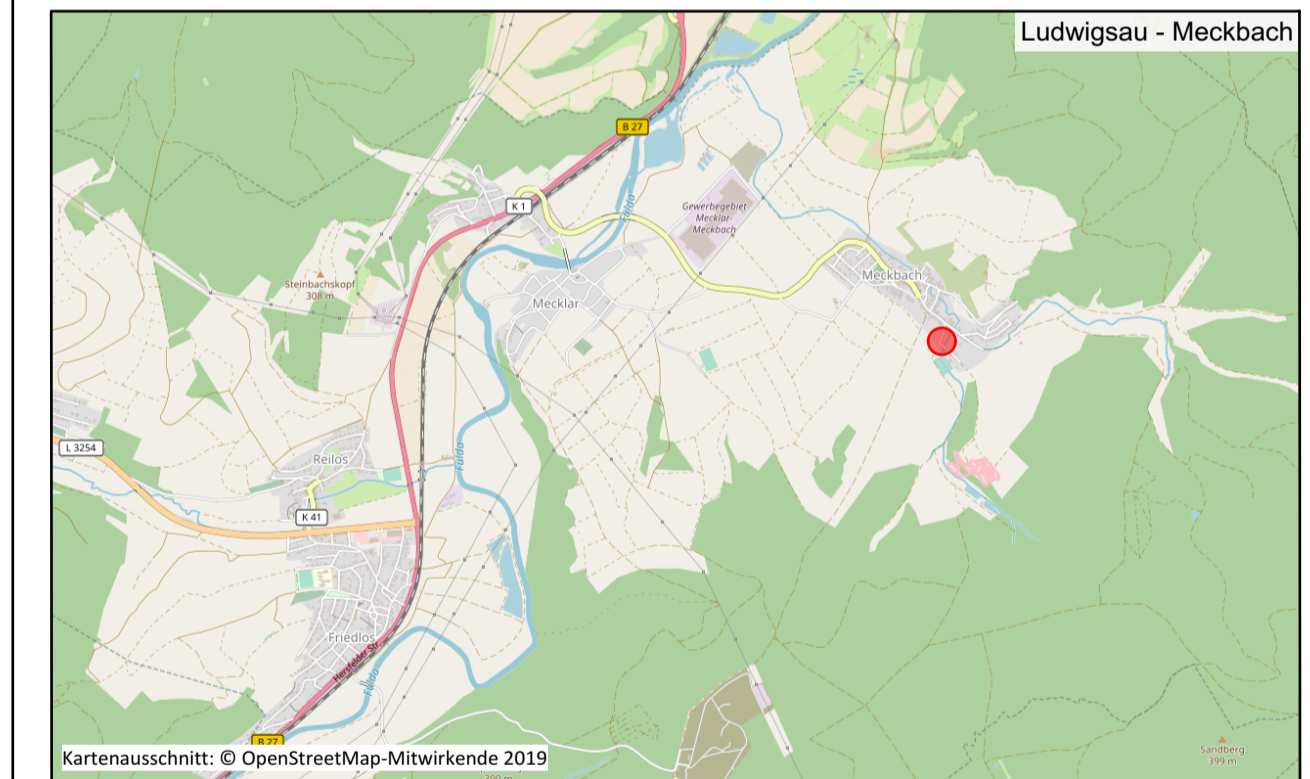
Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau am als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Ludwigsau, den

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ludwigsau

.....

Wilfried Hagemann (Bürgermeister)



Gemeinde Ludwigsau



Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "Bei den Rinnen" Ortsteil Meckbach

ENTWURF

Stand: 14.10.2019

Maßstab: 1:500



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauchitektur
Herкулесstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Katasterbescheinigung
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vomübereinstimmen.

Bad Hersfeld, den

Dipl.-Ing. Horst Crysandt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeihenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184).
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 03. Mai 2018 (GVBl. S. 82)
Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Satzung der Gemeinde Ludwigsau über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.