

**Bebauungsplan Nr.24 der Gemeinde Ludwigsau im Ortsteil Reilos, "Oberste Landwehr" im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB**

**PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


**GRZ 0,3** max. Grundflächenflächenzahl hier: 0,3,

**GFZ 0,6** max. Geschossflächenzahl hier 0,6

**II** Maximale Zahl der Vollgeschosse, hier: zulässig sind 2 Vollgeschosse

eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Einbeziehung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

**3. BAUWEISE,**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

**4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der durch die Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.

**5. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der zur Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße weisenden Hausfront dürfen sich keine Gebäudeöffnungen/Fenster befinden, hinter denen sich im Innenraum des Wohngebäudes schutzwürdige Räume des nicht nur vorübergehenden Aufenthaltes befinden.

**6a. MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)


Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bebaubarer Grundstücke ist ein hochstämmiger gebietsheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang (gemessen in 1m Höhe) von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

**6b. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche ist eine Obstbaumreihe durch Pflanzung von 6 hochstämmigen (Stammhöhe 1,80 m), standortgerechten Obstbäumen alter lokaler Obstsorten anzulegen und zu erhalten. Die Obstbäume sind durch regelmäßige Schnitte fachgerecht zu pflegen. Die Obstbäume sind zusätzlich zu den in der Festsetzung Nr. 5a festgesetzten Laubbaumpflanzungen zu pflanzen.

Zur Entwicklung von artenreichem 2-3 schürigem Grünland unter den Obstbäumen ist die Wiese zu grubbern mit kräuterreichem Grünlandsaatgut regionaler Herkunft oder durch Mahdgutübertragung (Heudrusch) anzusäen. Das Mahdgut ist jeweils nach 2 bis 3 Tagen von der Fläche zu entfernen. Auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

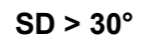
**7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**8. BAUORNRRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

**8.1 Gestaltung Baulicher Anlagen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Mindestneigung von 30° zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer.

 SD > 30°

**8.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Grundstückseinfriedungen, die an Verkehrsflächen bzw. deren Grünstreifen oder die freie Landschaft angrenzen, sind als Laubgehölzhecken gebietsheimischer und standortgerechter Arten anzulegen und zu erhalten. Einfriedungen aus anderen Materialien sind nur in Verbindung mit Laubgehölzhecken zulässig.

Mindestens 40% der Grundstücksfläche sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu erhalten. Zu diesen Flächen zählen alle unversiegelten Flächen mit Anschluss an den gewachsenen Boden, Oberboden und Vegetation.

**9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

**Artenschutz**

Es ist verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

**Bodenschutz**

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbesondere DIN 18 950 und Bundesbodenschutzgesetz) sind zu beachten. Mutterboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Arbeiten an der Geländeoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung zuzuführen. Bodenaushub ist nach Ober- und Unterboden getrennt zu lagern.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten. (<https://umwelt.hessen.de/umwelt/bodenschutz>)

**Heilquellenschutzgebiet „Lullusbrunnen & Vitalisbrunnen“**

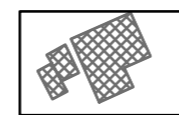
Der Geltungsbereich befindet sich in dem nach Novellierung festzusetzenden voraussichtlichen Heilquellenschutzgebiet „Lullusbrunnen“ und „Vitalisbrunnen“ und zwar innerhalb der geplanten quantitativen Schutzzone B (äußere Zone). Mit der noch im Verfahren befindlichen Neufestsetzung ist davon auszugehen, dass im Rahmen der zukünftigen Heilquellenschutzgebietsverordnung die wasserrechtliche Regelung vorgesehen ist, Eingriffe in den Untergrund (u. a. Abgrabungen, Bohrungen, sonstige Erdaufschlüsse) von mehr als 10 m Tiefe unter Gelände-OK zu verbieten. Bauvorhaben und sonstige Maßnahmen, für die die allgemeinen Sorgfaltspflichten des allgemeinen Grundwasserschutzes (i. S. d. § 5 Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten sind, bedürfen zuständigkeitsbezogen (i. S. § 65 HWG) der frühzeitigen Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg.

**Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler z.B. Mauern, Skelettreste, Urnenreste, Keramikscherben u. ä.) zum Vorschein kommen. Derartige Funde sind sicherzustellen, und gemäß §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz umgehend der Denkmalfachbehörde anzuzeigen, die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen Treten bei Erdarbeiten

**Altlasten**

Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen, und die übergeordnete Behörde ist zwecks Abstimmung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung er Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsvermerk**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 der Gemeinde Ludwigsau im OT Reilos wurde gemäß § 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 20.09.2021 beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

**2. Offenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 mit Begründung in der Fassung vom 01.03.2022 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2022 bis 05.06.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am ..... in ..... sowie im Internet auf der Seite der Gemeinde Ludwigsau. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2022 über die öffentliche Auslegung informiert. Sie erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis 05.06.2022 einschließlich.

**3. Prüfung der Stellungnahmen**

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, wurden durch die Gemeindevertretung am ..... behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

**4. Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 mit Begründung in der Fassung vom 20.12.2022 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am ..... in ..... sowie im Internet auf der Seite der Gemeinde Ludwigsau. Die durch die Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert. Sie erhielten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis ..... einschließlich.

**5. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Oberste Landwehr" in der Fassung vom ..... ist als Satzung gemäß § 10 BauGB am ..... durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt.

(Ort, Datum, Siegel) W. Hagemann, Bürgermeister

**6. Bekanntmachung und Rechtskraft**

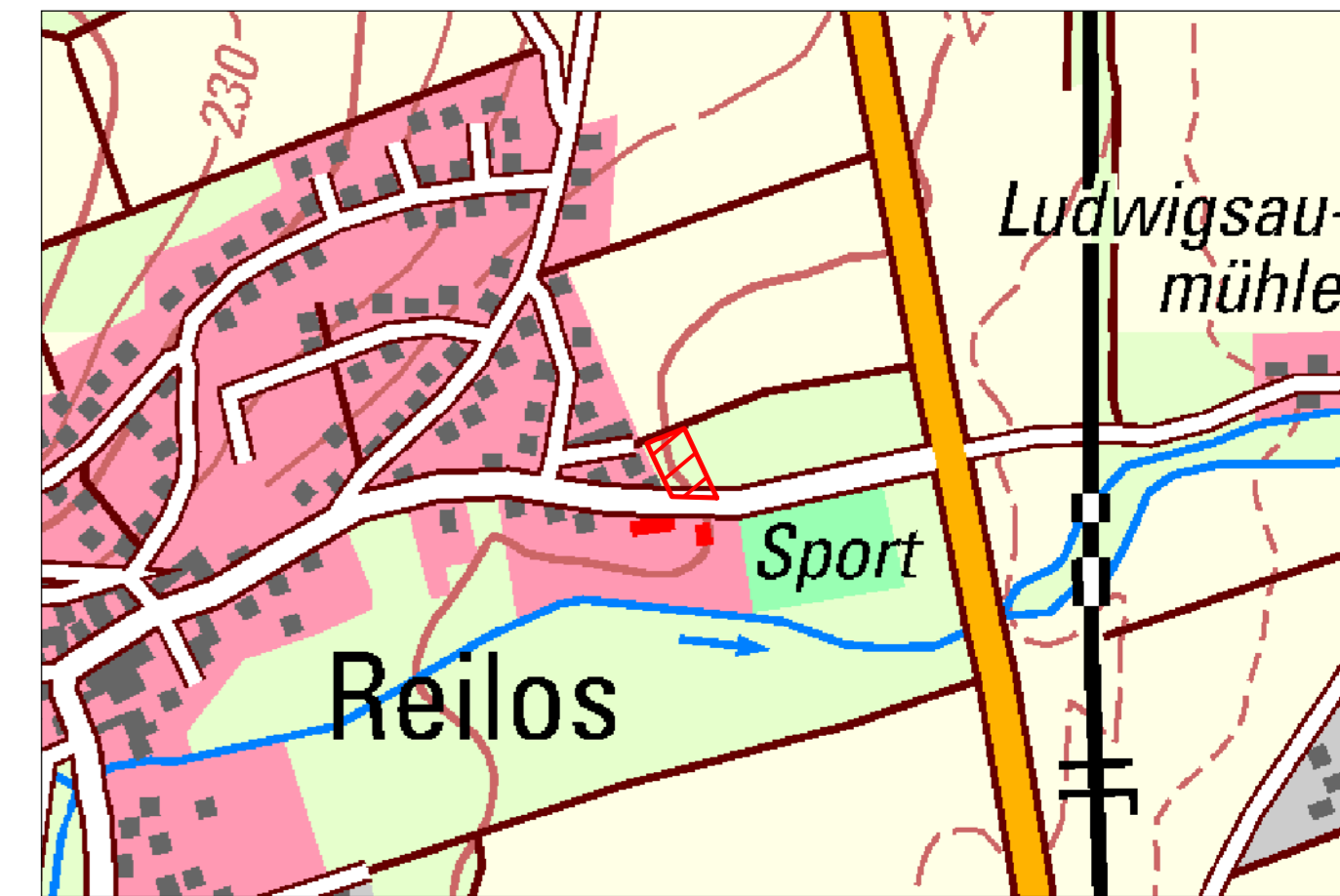
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich in ..... sowie im Internet auf der Seite der Gemeinde Ludwigsau bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplans Nr. 24 mit Begründung kann von jedermann im Bauamt der Gemeinde Ludwigsau während der Sprechzeiten eingesehen und über deren Inhalt Auskunft erlangt werden. Der Bebauungsplan Nr. 24 "Oberste Landwehr" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegel) W. Hagemann, Bürgermeister

**7. Ausfertigung**

Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegel) W. Hagemann, Bürgermeister



**Gemeinde Ludwigsau**  
Schulstraße 1  
36251 Ludwigsau

**Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Ludwigsau im Ortsteil Reilos, "Oberste Landwehr" im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB**

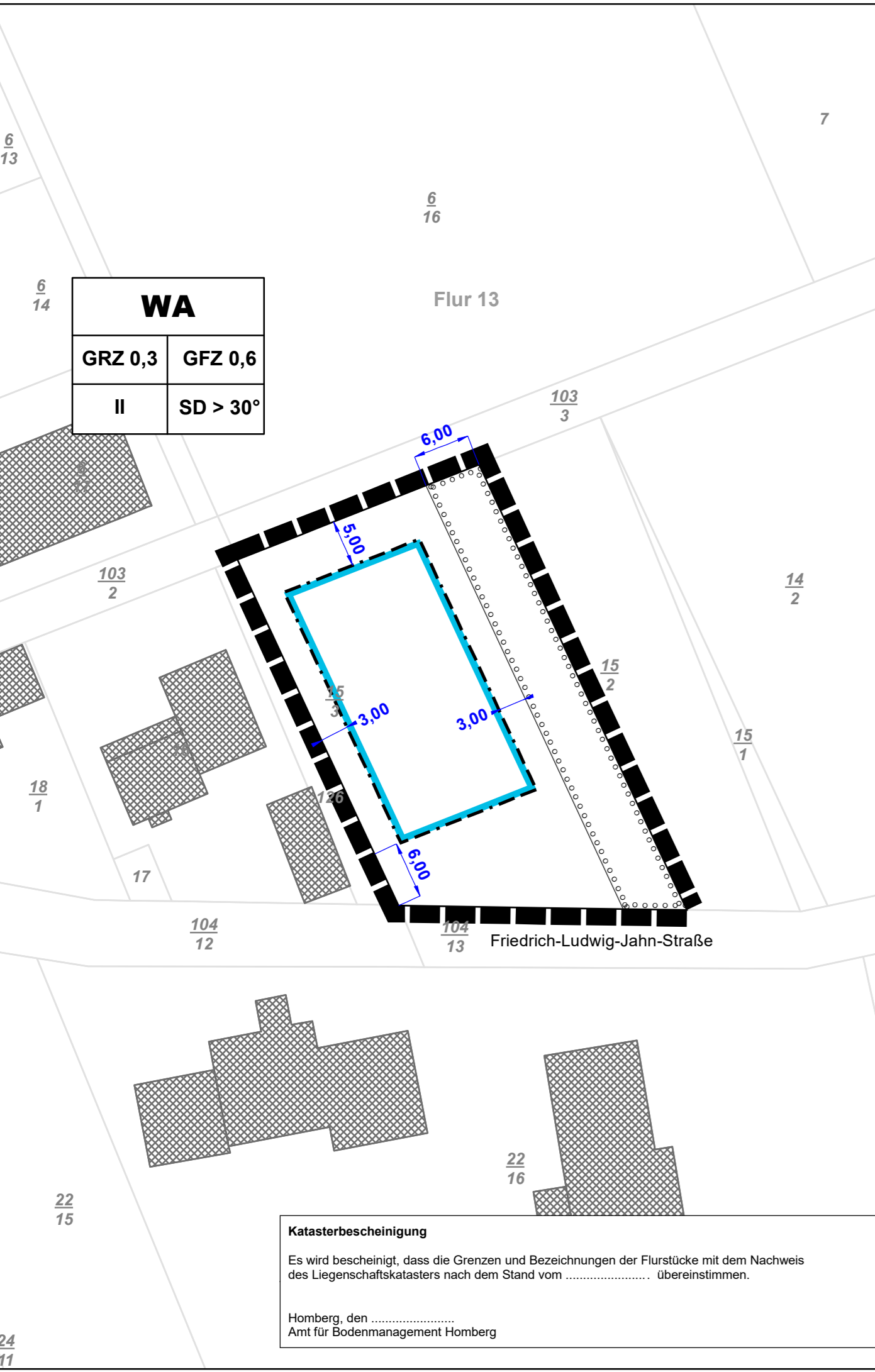
Stand:  
Erneute Offenlage und Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Maßstab 1 : 500

25.01.2023

**BÖF** Büro für angewandte Ökologie und Faunistik - naturkultur GmbH

BÖF naturkultur GmbH  
Hafenstraße 28  
34125 Kassel  
Tel: 0561 5798930  
www.boef-nk.de



**Katasterbescheinigung**  
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.  
Homberg, den .....  
Amt für Bodenmanagement Homberg