

Bebauungsplan Nr.26 der Gemeinde Ludwigsau im Ortsteil Meckbach, "Auf der Höh" 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)



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die gemäß (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

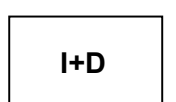
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



max. Grundflächenflächenzahl, hier: 0,3



max. Geschossflächenzahl hier 0,6



Maximale Zahl der Vollgeschosse, hier: zulässig ist 1 Vollgeschoss zulässig ist darüber hinaus der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss, die Dämpfungshöhe darf maximal 1,20 m betragen. Die Höhe ist von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis Unterkante Fußpfette zu messen.

3. BAUWEISE,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



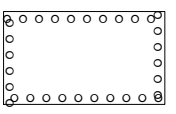
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

Garagen, Stellplätze, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der durch die Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.

5. PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger gebietsheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang (gemessen in 1m Höhe) von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume können in die Feldgehölzhecke integriert werden.



Auf der festgesetzten Fläche ist eine 4-reihige Feldgehölzhecke aus Gehölzen heimischer Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität der Sträucher mind.: 2xv 80-100 cm, zu verwenden sind Gehölze regionaler Herkunft entsprechend dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011, Herkunftsgebiet 4, Westdeutsches Bergland. Pflanzabstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m, Abstand der Reihen zueinander: 1,00 m.

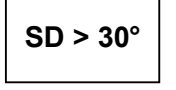
6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN



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

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

7.1 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.



7.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Die Grundstückseinfriedungen, 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.

8. 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)

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

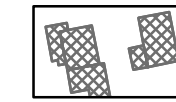
Bodenschutz

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 Hauslebauer“ und "Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten. (<https://umwelt.hessen.de/umwelt/bodenschutz>)

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 der 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 vorgetragen wurden, wurden durch die Gemeindevertretung am behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

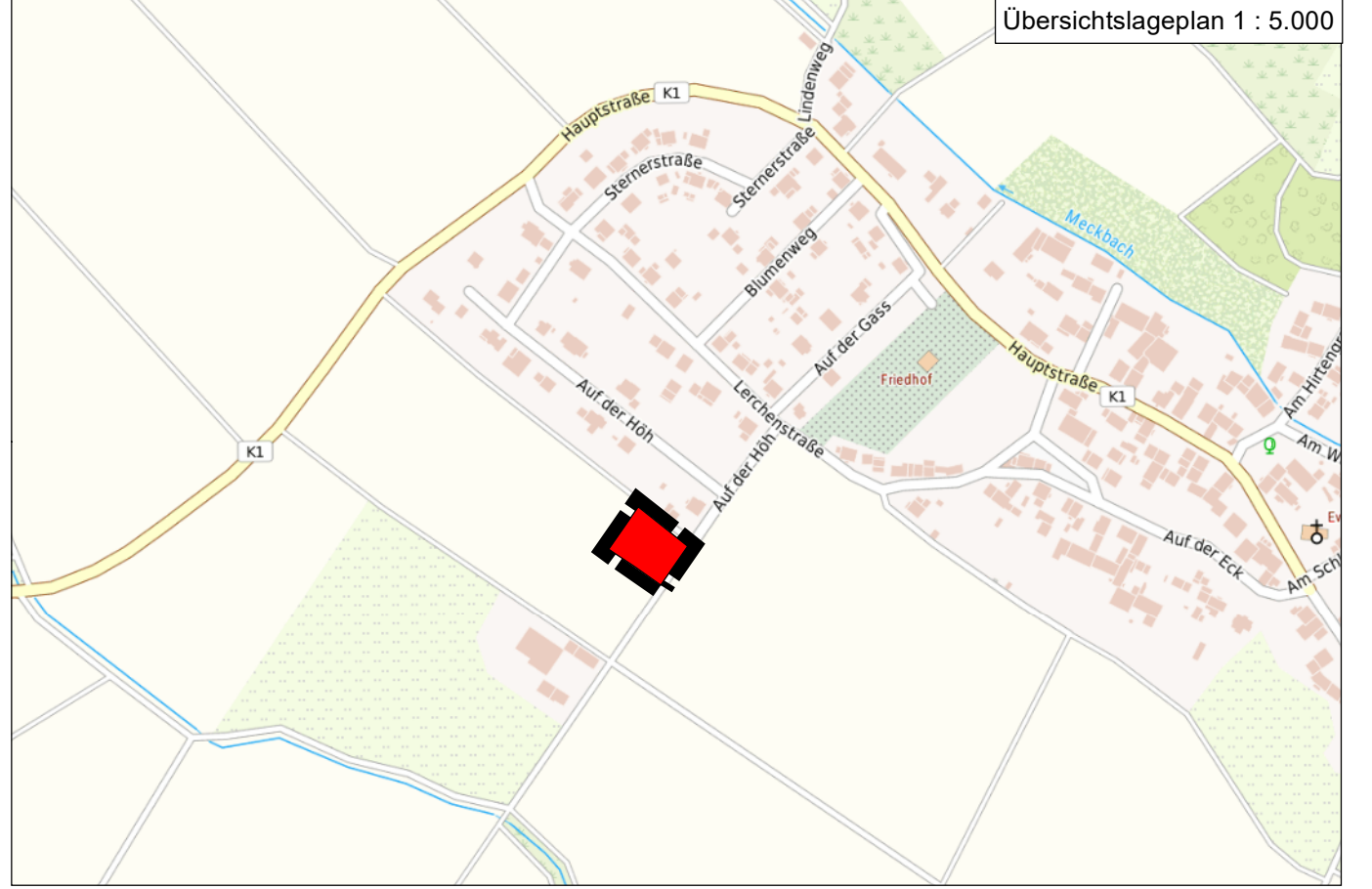
5. Satzungsbeschluss

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.





Gemeinde Ludwigsau
Schulstraße 1
36251 Ludwigsau OT Friedlos

Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Ludwigsau im Ortsteil Meckbach "Auf der Höh" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) so wie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Maßstab 1 : 500 12.06.2023



BÖF naturkultur GmbH
Hafenstraße 28
34125 Kassel
Tel: 0561 5798936
www.boef-nk.de