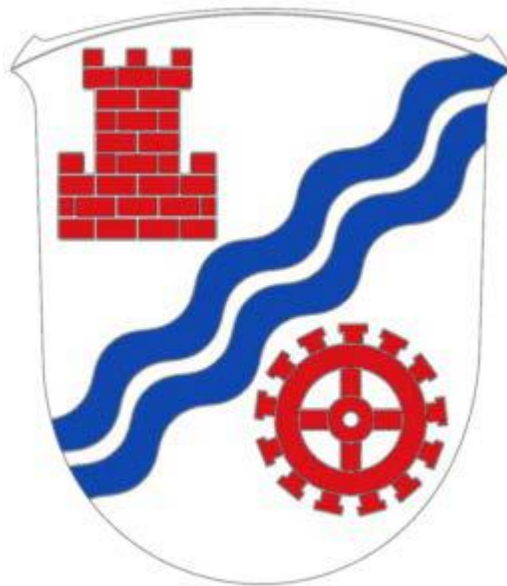


**Textbebauungsplan**

**Zum Bebauungsplan Nr. 3  
Rohrbach „Über dem Friedhof“  
1. Änderung  
„Kindersgraben“**

**Gemeinde Ludwigsau**



**Erläuterungsbericht**

**24.02.2026**

Gemeinde Ludwigsau  
Bauverwaltung  
Schulstraße 1  
Ludwigsau

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Vorbemerkungen**

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.2 Verfahrensart

### **2. Situationsbeschreibung**

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

2.2 Planerische Vorgaben

### **3. Inhalt und Festsetzungen**

### **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes**

Das Ziel der 1. Änderung ist die Widmung von 5 Grundstücken in der Verlängerung der unteren Bebauung der Straße „An der Storchenhecke“ als Bauland. Es betrifft die Grundstücke mit der Flurnummer 77/8; 77/10; 77/12; 77/13 und die 77/14.

Diese Grundstücke liegen oberhalb der Bebauung der Straße „Am Schoppenberg“ und werden als Gartengrundstücke genutzt. Die Grundstücke wurden mit weiteren Flächen aus dem Bebauungsplan Rohrbach Nr.3 „Über dem Friedhof“ mit Verfügung vom Regierungspräsidium herausgenommen

Der Bebauungsplan Rohrbach Nr.3 „Über dem Friedhof“ ist bereits 1973 als Satzung beschlossen worden. Mit Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidiums vom 18.03.1975 wurden die vorgesehenen Flächen auf der Gemarkung „Am Schoppenberg“ hinter der Hohle als Wochenendhausgebiet herausgenommen. Auch die vorgesehenen Bauflächen um die heutige Straße „An der Storchenhecke“ wurden durch eine rote Schraffur aus dem Geltungsbereich des Planes herausgenommen.

Gegen die Herausnahme legte die Gemeinde Ludwigsau am 23.10.1975 Widerspruch ein. Nach mehreren Berichten der Gemeinde und eines Ortstermines am 19.01.1976 wurde mit der Verfügung vom 18.07.1977 der 3. und 4. Bauabschnitt entlang der Straße „An der Storchenhecke“ freigegeben. Der nun mit roter Linie gekennzeichnete Bereich bleibt weiterhin aus der Genehmigung ausgeschlossen. Der durch die Verfügung beschnittene Bebauungsplan wurde dann 12.11.1977 rechtskräftig.

### **1.2 Verfahrensart**

Die benannten fünf Grundstücke liegen daher planungsrechtlich im Außenbereich. Daran ändern auch bereits eine erteilte Baugenehmigung für ein Haus „An der Storchenhecke 27 – Flurstück 60/15“ und für einige weitere für Nebengebäuden nichts.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären, zweistufigen Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Das Planziel der 1. Änderung umfasst ausschließlich die Ergänzung um die 5 ursprünglich vorgesehenen Bauplätze. Der Flächennutzungsplan soll im Verfahren hier angepasst werden.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleiben unverändert und gelten weiterhin.

### **1.3 Begründung**

Die Grundstücke sind von Ihrer Ausprägung eher zu den angrenzend bebauten Grundstücken zugehörig. Sie bilden bis zur Hohle eine sinnvolle Abrundung der bisherigen Bautätigkeit. Freie Grundstücke sind nicht auf dem Markt, so dass sich hier die Gelegenheit für eine Neuordnung ergibt, die sich gut in die vorhandenen Strukturen einfügt. Auf eine möglichst zu erhaltene Grünkulisse ist in den Festsetzungen zu gewährleisten.

## 1. SITUATIONSBESCHREIBUNG

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in Gemeinde Ludwigsau, Ortsteil Rohrbach. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Rohrbach in der Flur ... liegenden Grundstücke mit der Flurnummer 77/8; 77/10; 77/12; 77/13 und die 77/14.



Abb.: Verortung des Plangebietes

### 1.2 Planerische Vorgaben

#### Regionalplan

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist die Fläche als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

#### Flächennutzungsplan

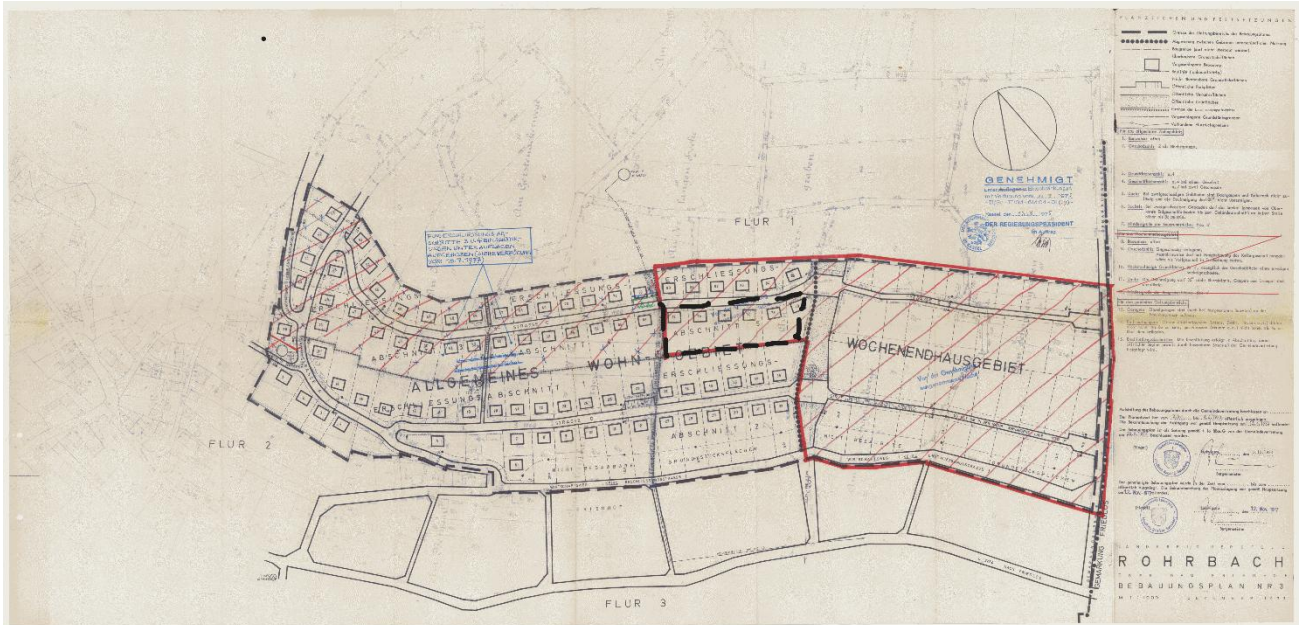
Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan korrigiert und die Ausweisung in ein allgemeines Wohngebiet getätigt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen oberhalb des Weges werden nicht berührt.

# Bebauungsplan Rohrbach Nr. 3 „Über dem Friedhof“ – 1. Änderung „Kindersgraben“



## Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Rohrbach Nr. 3 „Über dem Friedhof“ ist seit dem 12.11.1977 rechtskräftig.



## **2. INHALT UND FESTSETZUNGEN**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Anpassung der zulässigen Fläche.

### Hinweise zum Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAItBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:

Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):

- „Bodenschutz für Bauausführende“
- „Bodenschutz für Häuslebauer“

DIN-Normen:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

## **4. BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt nur eine geringe Fläche, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben davon unberührt und werden wie gewohnt im Verfahren ermittelt und abgewogen.

## **5. Planungsrechtliche Belange**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Anlehnung der planungsrechtlichen Festsetzungen an den alten Bebauungsplan trägt zur besseren Einbindung für die Fernwirkung bei.

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 03.07.2023 wird festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen, Beherbergungsgewerbe und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Im Offene Bauweise ist vorgeschrieben. Die Grundfläche beträgt (GRZ) 0,4 die Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,7. Bei zweigeschossigen Häusern die Dachneigung 28%

nicht überschreiten. Im Wohngebiet darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl lediglich um bis zu 50 % überschritten werden.

### **1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb des oberen Drittels der Grundstücke zulässig.

### **1.4 Zulässige Anzahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

### **1.5 Versorgungsflächen sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)**

Die Versorgung und Erschließung wird über die die Verlängerung der vorhandenen Straße sichergestellt.

### **1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung

Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Wege/Ortsrandeingrünung ist der Bestand zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen Die Errichtung von befestigten Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten ist zulässig.

Die Herstellung von Flächen und unterirdischen Bauwerken zur Rückhaltung und gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser ist zulässig.

Aufgestellt: