

**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)  
allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 2 sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.  
Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
max. Grundflächenzahl  
hier: 0,3  
max. Geschossflächenzahl  
hier: 0,6  
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 gem. 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.

**4. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT,**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche ist eine Obstwiese durch Pflanzung von mindestens 12 hochstämmigen (Stammhöhe 1,80 m), standortgerechten Obstbäumen alter lokaler Obstsorten anzulegen und zu erhalten. Die Obstbäume sind durch regelmäßige Schnitte fachgerecht zu pflegen.  
Zur Entwicklung von artenreichem 2-schichtigem Grünland unter den Obstbäumen ist die Wiese zu grubieren mit kräutereichem Grünlandsaatgut regionaler Herkunft oder durch Mahdgrückertragung (Heudrusch) anzulegen. Die künftige Nutzung erfolgt durch 2-malige Mahd: erste Mahd ab 01. Juni, zweite Mahd bis Ende September, keine Bearbeitung zwischen Oktober bis Mitte März.

**5. PFLANZUNG VON GEHÖLZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

**6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

**9.1 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 begrünzte Dächer.

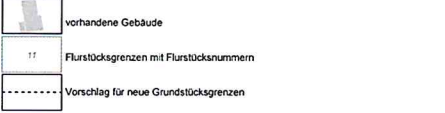
**9.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Die Grundstückseinfriedungen, die an Verkehrsflächen bzw. deren Grünstreifen oder die freie Landschaft angrenzen, sind als Laubgehölzhecken anzulegen und zu erhalten. Einfriedungen aus anderen Materialien 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 Oberboden und Vegetation.

**10. 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 abzuscheiden, 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 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.

**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

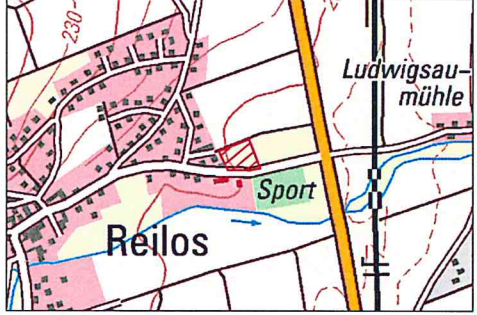


- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der 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. 1893)
  - 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 ..... öffentlich 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 ..... hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausliegen. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am ..... 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 ..... über die öffentliche Auslegung informiert. Sie erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis ..... 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 vorgelegt wurden, wurden durch die Gemeindevertretung am ..... behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
4. Satzungsbeschluss  
Der Bebauungsplan Nr. 24 in der Fassung vom ..... ist als Satzung gemäß § 10 BauGB am ..... durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau beschlossen worden.

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

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

Maßstab 1 : 500 01.03.2022

**BÖF**  
Büro für angewandte Ökologie und Faunistik - naturschutz Ordnet

BÖF naturschutz GmbH  
Hafenstraße 28  
34125 Kassel  
Tel. 0561 5785330  
www.boef-rik.de