

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

Bebauungsplan "Fellersborn" - 1. Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - Wirtschaftsweg mit Erschließungsfunktion für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Abstellfläche für Pkw und Fahrräder" (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - "Abstellflächen für Pkw und Fahrräder" (privat)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Grünflächen; Zweckbestimmung:
 - Eingrünung (Privat)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
 - Abfall (Abfallwertstoffbehälter)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Entwicklungsziel: Extensivrasen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
- Baubeschränkungszone gem. § 23 Abs. 2 HStrG
- Bemaßung (verbindlich)
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- Stromversorgungsanlagen (Bestand, nicht eingemessen)

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als weifugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen, zu befestigen. Der begrünte Fugen- bzw. Öffnungsanteil muss mindestens 30 % der Fläche betragen; bei Pflasterbelägen ist eine Fugenbreite von mindestens 2 cm einzuhalten. Die Fugen bzw. Öffnungen sind mit einer trittfesten, standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen.
- 1.1.2 Die Verwendung von wasserdrichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: „Extensivrasen“

Maßnahmen: Die Flächen sind als Extensivrasen zu entwickeln, durch eine zweischürige Mahd extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

1.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze der nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende einheimische Gehölze sind zu integrieren. Bestehende nicht heimische Arten sind sukzessive durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen. Es gilt ein Baum je 25 m² und ein Strauch je 5 m². Gehölze, die erhalten werden können, sind anzurechnen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.

Artenliste 1 (Kleimbäume):

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Amelanchier ovalis | - Echte Felsenbirne |
| Malus sylvestris | - Wildapfel |
| Pyrus pyaster | - Wildbirne |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sorbus aria | - Echte Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sorbus domestica | - Speierling |
| Sorbus torminalis | - Elsbeere |

Artenliste 2 (Sträucher):

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Corylus avellana | - Gemeinde Hasel |
| Crataegus spec. | - Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | - Echter Faulbaum |
| Lonicera caprifolium | - Echtes Geißblatt |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Rosa spinosissima | - Bibernelle |
| Rosa villosa | - Apfelfrose |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - Roter Holunder |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbäume und Laubsträucher dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang und Notwendigkeit der Fällung von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Artenliste unter Ziffer 1.3 vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Löhnberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

3.2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDschG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Höhe von insgesamt 20.864 Biotopwertpunkten erfolgt über die Maßnahme „Nutzungsverzicht/Prozessschutz in einem Eichen und Altholz“ (Gemarkung Waldhausen, Flur 7, Flurstück 16/1) aus dem anerkannten Ökokonto von Hessen Forst, Forstamt Weilburg.

3.5 Artenschutz (allgemein)

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstunzenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.6 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

3.7 Bauverbotszone und Baubeschränkungszone

3.7.1 Gemäß § 23 Abs. 1 Hessischen Straßengesetz (HStrG): Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 - bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

3.7.2 Gemäß § 23 Abs. 2 HStrG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am

Die Bekanntmachungen erfolgen im

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechts- wirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Löhnberg, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Löhnberg, den

Bürgermeister



Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

Bebauungsplan "Fellersborn" - 1. Erweiterung



Im Nordpark 1 - 35435 Weitenberg | T +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 29.09.2025
06.08.2026

Entwurf

Projektleitung: Roelßing
CAD: Perponcher
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 25-3047