



# Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde Bebauungsplan "Gutshof Weilmünster"



## I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

## II. Zeichenerklärung:

### Ila. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Iib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</b> Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeit: vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 1
	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</b> Maximal zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup> je Baufenster
	Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens
	<b>Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)</b> Überbaubare Fläche, vgl. textl. Festsetzung Ziff.3 Baugrenze Nicht überbaubare Fläche

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

	hier: Anliegerstraße
	Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

	hier: private Grünfläche, Zweckbestimmung Wellness Park
--	---

### Wald (§ 9(1)18b BauGB)

	Waldbestand
--	-------------

### Erhalt von Bäumen (§ 9(1)25b BauGB)

	Erhalt von Einzelbäumen
--	-------------------------

### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### Iic. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

	Telekommunikationsleitungen
	Regelungen für den Denkmalschutz: Einzelanlage, unbewegliches Kulturdenkmal
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Weilstraße 10)

## III. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet, Zweckbestimmung Freizeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 11 Abs. 2 BauNVO):  
1.1 Innerhalb des Sondergebiets ist der Betrieb einer Ferienanlage („Freizeit und Erholung mit Pferden“) mit allen erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zulässig. Hierzu gehören insbesondere:
  - Stallungen, Pferdeboxen, Offenställe, Paddocks, Dunglage, Scheunen, Reithalle, Reitplatz, Gerätehallen und -schuppen,
  - Spiel- und Sporteinrichtungen,
  - Seminar- und Schulungsräume,
  - Ferienapartements, Gästehaus, Hotel,
  - gastronomische Einrichtungen und Betriebe,
  - Fitness, Wellness, Beauty- und Spa-Einrichtungen einschließlich Hallenbad,
  - Büro Räume (Verwaltung),
  - 3 Wohnungen für Personal und Betriebsleiter,
  - Verbindungswege und Zufahrten außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen,
  - Anlagen zur dezentralen Energie- und Wärmeversorgung.
- Immissionschutzbezogene Regelungen:  
Für Geräusche sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die angrenzenden Gebiete einzuhalten:  
Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)  
Klinik/Krankenhausgelände tags 45 dB(A) nachts 35 dB(A)  
Bezüglich der Geruchsimmisionen werden als Immissionswert 10% der Jahresstunden als Geruchsstunden in den Nachbargebieten (Wohngebiet, Klinik/Krankenhausgelände) festgelegt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO):  
Stellplätze sind unter Berücksichtigung landesrechtlicher Abstandsregelungen im gesamten Gebiet (ohne Waldfestsetzung) zulässig. Es wird bestimmt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nicht angerechnet werden.
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):  
Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ist die Wiedernutzung der bestehenden Wasserbehälter sowie die Anlage wasserdurchlässig befestigter Wege mit bis zu 1 m Breite zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):  
4.1 Neue Wege, Zufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen. Ausnahmen sind zulässig für Flächen mit besonderen Anforderungen (z.B. regelmäßige Benutzung von Rollstühlen).  
4.2 In den Gebäuden sind Nisthilfen und Quartiere für Vögel und Fledermäuse einzurichten, z.B. durch Offenhalten von Einflugöffnungen in den Dachräumen, Anbringen von Fledermauskästen, Nistkästen u.dgl.
- Für Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind bei Ausfall durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

## IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

## V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	22.08.2011
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	20.01.2012
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a II i.V.m. § 3 II BauGB)	vom 30.01.2012 bis 02.03.2012
4. Beteiligung der Behörden (§ 13a II i.V.m. § 4 II BauGB)	vom 17.01.2012 bis 02.03.2012
5. Erneute Offenlage - Bekanntmachung	17.08.2012
6. Erneute Offenlage - Auslegungsfrist	vom 27.08.2012 bis 10.09.2012
7. Erneute Behördenbeteiligung	Vom 22.08.2012 bis 10.09.2012
8. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	10.10.2012

Weilmünster, den 13.11.2012

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)

1.12.2012

## Übersichtskarte Maßstab 1:10.000



Maßstab: 1 : 1000	Projekt Nr.: 1.81-35789-01 Planstand: Satzung Plandatum: 07.11.2012	Index:
Marktflecken Weilmünster Kerngemeinde, Bebauungsplan „Gutshof Weilmünster“		Datum: Unterschrift:
Planverfasser: KuBuS architektur+stadtplanung Altenberger Str. 5 35 576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22		KuBuS
Format: DIN A1	Tag: gezeichnet/geprüft: Name: C.M./A.R.	Plotdatum: 07/11/2012