M. 1:1000

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO

SO — Sondergebiet, besondere Zweckbestimmung: "Pferdepensionsbetrieb mit Hotel und Gastronomie"

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl, GRZ

2000 m² — zulässige Grundfläche, GR

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH / TH max. — Firsthöhe / Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

STP — Stellplätze

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1WO — 1 Wohneinheit

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Verkehrsflächen

private, unversiegelte Verkehrsflächen

7. Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Sattelbach in Gemeindebesitz

Mühlgraben (führt nicht ganzjährig Wasser)

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

W — besondere Zweckbestimmung: Wiesen und Weideflächen

Waldfläche

8. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung
§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB

Pferdebewegungsplatz

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

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

10. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Beplanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Gehölzen (Gehölzstreifen des Mühlgrabens)

11. Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Überschwemmungsbereich Weil

Ufergehölz entsprechend §31 (1) Nr. 1 HENatSchG (außerhalb des Geltungsbereiches)

Versorgungsnetze der SÜWag

12. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Schlüssel Nutzungsschablone

Gebietsart / Teilgebietsnr. Wohnung	
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	Bauweise
GRZ / GR	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
maximal zulässige Firsthöhe	maximal zulässige Traufhöhe

RECHTSGRUNDLAGEN

Bauplanungsrechtliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch EAG Bau v. 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359)
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die Bauliche Nutzung von Grundstücken - (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz von 22. April 1993, BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Bauordnungsrechtliche Grundlagen
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 662)

Sonstige Gesetze mit Relevanz für die Bebauungsplanung
Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (LNatSchG) vom 29. März 1995 (GBl. S. 385)

VERFAHRENSVERMERKE

1. a) Aufstellungsbeschluss [§2 (1) BauGB]	28.06.2007
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§2 (1) BauGB	06.07.2007
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§3 (1) BauGB i.V.m. §4a BauGB]	06.07.2007
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§3(1) BauGB]	09.07.2007 - 20.07.2007
3. a) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige r Träger öffentlicher Belange [§4 (1) BauGB i.V.m. §4a BauGB]	16.02.2007 - 16.03.2007
b) Abwägung über die eingegangen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	28.06.2007
c) Abstimmung mit benachbarten Gemeinden und Beteiligung Träger öffentlicher Belange [§2 (2) und §4 (2) BauGB	20.07.2007 - 20.08.2007
d) Abwägungsbeschluss über die eingegangen Anregungen	01.11.2007
4. a) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung	28.06.2007
b) Ortsübliche Bekanntmachung [§3 (2), 2 BauGB] der Auslegung	04.08.2007
c) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§3 (2) BauGB]	13.07.2007
d) Öffentliche Auslegung [§3 (2), 1 BauGB]	13.08.2007 - 13.09.2007
e) Abwägungsbeschluss über die eingegangen Anregungen	01.11.2007
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§3 (2) BauGB]	26.02.2008
6. Satzungsbeschluss	01.11.2007

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

Gemeinde WEILROD Hochtaunuskreis

Weilrod, den 15.11.2007 Bangert, Bürgermeister

Amt für Bodenmanagement
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

AMT FÜR BODENMANAGEMENT LIMBURG A. LAHN

Limburg ~~Usingen~~, den 24.02.12 Reiß

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§10(3) BauGB]
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am .....15.03.2008..... öffentlich bekannt gemacht.

Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

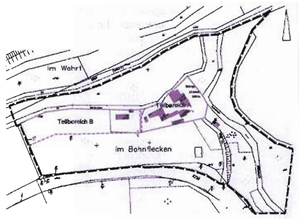
Gemeinde WEILROD Hochtaunuskreis

Weilrod, den 18.03.2008 Bangert, Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs



Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die bebaubaren Flächen im Plangebiet sind untertellt in Teilbereich A (Bestandsgebäude des Mühlenensembles) und in Teilbereich B (Neubauten für die Pferdehaltung).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planzeichung das Sondergebiet nach §10 BauNVO für Erholung, Freizeit, Pferdesport und -haltung: „Pferdepensionsbetrieb Etzauer Mühle mit Hotel und Gastronomie" festgesetzt. Zulässig sind:

Anlagen für Pferdesport und -haltung
- Reithalle,
- Führanlage,
- Pferdebewegungsplatz und
- Koppeln

Einrichtungen zur Unterbringung (Hotel) und Versorgung (Schank- und Speisewirtschaften) von Feriengästen und Reitern
Wohngebäude
Laden zum Verkauf von Pferdesportartikel

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung der:

- Grundflächenzahl (GRZ), bzw. max. überbaubare Grundfläche (GR) (§§ 16 und 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO).

3.1. Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche
Die Grundflächenzahl GRZ wird gemäß den §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO für das Sondergebietes, Teilgebiet A mit 0,3 festgesetzt.
Für den Reithallenneubau, Teilgebiet B wird die zulässige Grundfläche GR durch eine absolute Flächenangabe festgesetzt die der Planzeichnung zu entnehmen ist. Sie orientiert sich an dem geplanten Bauvorhaben.

3.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Im Geltungsbereich wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO für den Bereich A6 ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

3.3. Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den jeweiligen Baugebietsteilen unterschiedlich festgesetzt und ist den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung zu entnehmen. Dabei werden gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO die Höhen der baulichen Anlagen durch eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) und eine maximal zulässige Traufhöhe (Thmax.) bestimmt.
Die zulässigen Höhen werden im Teilbereich A in der Mite des Gebäudes bzw. in der Mitte der Firstlinie senkrecht zum Bezugspunkt gemessen. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen im Teilbereich A ist die Oberkante der privaten Verkehrsfläche (Hof des Mühlenensembles).
Im Teilbereich B werden die zulässigen Höhen in der Mite des Gebäudes bzw. in der Mitte der Firstlinie senkrecht zum Bezugspunkt gemessen. Der Bezugspunkt ist die Oberkante Innenhof im Endausbau.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend der Planzeichnung für Teilbereiche unterschiedlich festgesetzt. Für die Bereiche A2, A3, A4 und B1 gilt die abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO, d.h. es sind Hausgruppen oder Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.
Für die Bereiche A1, A5 und A6 ist die offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen nach (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen von 1 m sind durch untergeordnete Bauteile zulässig.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen (WO) wird mit insgesamt vier Wohnungen festgesetzt und stellt sich für die einzelnen Gebietsteile wie folgt dar:
Im Gebietsteil B1, A6: 1 WO,
im Gebietsteil A2: 2 WO.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die bestehenden Erschließungsflächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die neu zu errichtende Erschließung der Reithalle inkl. der Hoffläche werden als private, unversiegelte Verkehrsfläche festgesetzt.

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die Flächen für Landwirtschaft werden entsprechend ihrer besonderen Zweckbestimmung, Wiese und Weideland festgesetzt. Entsprechend der Planzeichnung wird ein bestehendes Waldstück im Geltungsbereich als Wald festgesetzt.

9. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung werden mit der Bezeichnung ihrer besonderen Zweckbestimmung (Pferdebewegungsplatz) entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

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

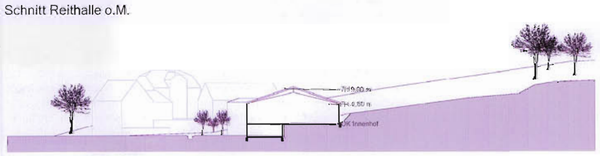
Entsprechend der Planzeichnung werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf den gekennzeichneten Flächen ist die Weidewirtschaft auf Dauer zu extensivieren. Das Grünland ist mit einer zweischürigen Mahd ohne Düngung zu bestellen.

Es werden außerdem folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen:
- Verminderung der Bodenversiegelung durch Anlage der Erschließungswege zur Reithalle und zum Pferdebewegungsplatz mit wasserdurchlässigen Decken. Die Flächen sind mit pflanzenbesiedelbaren Schotterrasen anzulegen.
- Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser von der Reithalle soll in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.
- Das auf dem Pferdebewegungsplatz und den Außenpaddocks anfallende Wasser wird über verschiedene Filterschichten (Drainage, darüber 40 cm dicker Sandaufbau und Kiesfilter) versickert.

11. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Beplanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Der erhaltenswerte Gehölzstreifen des Mühlgrabens ist in der Planzeichnung dargestellt.
Im Bereich des Reithallenneubaus wird der bestehende Gehölzstreifen durch Bepflanzungen ergänzt um den Reithallenneubau einzugrünen und somit besser in das Landschaftsbildes einzufügen. Die Flächen sind entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

Schnitt Reithalle o.M.



B ERLÄUTERUNGEN ZUR GESTALTUNG DER REITHALLE

Maßnahmen zur Minderung der Wirkung der Neubebauung auf das Landschaftsbild:
- Gestaltung von Fassade mit regionstypischen Materialien wie Bruchsandstein, Holz und weißer Putz.
- Fassadenbegrünung.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Hochwasserschutz

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind in der Planzeichnung dargestellt. Die im Überschwemmungsbereich liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2. Oberflächengewässer

Der Sattelbach als öffentliches Gewässer ist in der Planzeichnung als Wasserfläche dargestellt. Die Uferbereiche der öffentlichen Gewässer (Sattelbach, III. Ordn., Weil, II. Ordn.) dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses. Sie sind daher einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen und im Sinne der Grundsätze des § 8 HWG naturnah zu entwickeln.

3. Denkmalpflege

Die historischen Bauten der Anlage wurden aus geschichtlichen und technischen Gründen als Kulturdenkmal ausgewiesen. Zur Sachgesamtheit gehören das Wohnhaus aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert, das Mühlengebäude (im Kern 18. Jahrhundert) mit dem Mühlrad, die Reste des Mühlgrabens, die Stallgebäude, die Fachwerkscheune und das Backhaus von 1789.

D HINWEISE

1. Denkmalpflege:

1.1. Kulturdenkmal:
Die einzelnen baulichen Maßnahmen sind noch zu detaillieren und mit den Denkmalbehörden hinsichtlich ihrer Denkmalverträglichkeit abzustimmen. Die im Rahmen des Ortstermins bereits vorgestellten baulichen Veränderungen/Erweiterungen zeigten sich als unbedenklich, sie bedürfen jedoch noch der ausdrücklichen Zustimmung.

1.2. Zur Sicherung von Baudenkmälern laut §20 HDSchG:
"Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

2. Energieversorgung (SÜWAG Energie AG)

Der Schutzabstand zu den 20 kV Leitungen ist einzuhalten. Er beträgt 18 m (je 9m links und rechts der Leitung). Innerhalb des Schutzstreifens sind leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehören auch das Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes, unzulässig. Des Weiteren sind die Lagerung von Kraftstoffen und anderer feuergefährdender Stoffe im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig. Während der Bauarbeiten sind Sicherheitsabstände einzuhalten (siehe Merkblatt: Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen).

3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt neben dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weil und des Sattelbaches zu über 75% in einem vom Regierungspräsidium Darmstadt als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" ausgewiesenen Bereich. Für das Gebiet gelten nicht die Restriktionen eines wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Da bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht auszuschließen sind, sollten jedoch entsprechende bautechnische Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr ergriffen werden.

Gemeinde Weilrod, Ortsteil Gemünden

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pferdepensionsbetrieb Etzauer Mühle mit Hotel und Gastronomie"

Anlage: Begründung mit Umweltbericht

Maßstab:	1:1000
Datum:	Februar 2008
Planungsträger:	Gemeinde Weilrod, Am Senner 1, 61276 Weilrod
Bearbeitung:	SKH Susanne König-Hagedorn | Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung | Waldparkstraße 39 | 68163 Mannheim | 0621-1283676 | sukoenig@gmx.de |