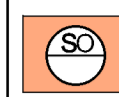


## 1. Zeichnerische Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB §§ 1 - 11 BauNVO)  
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 (2) BauNVO)  
- Zweckbestimmung Hotel / Tagung / Restaurant / Wohnmobilstellplatz -


### 1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)


 Baugrenze  
überbaubar  
nicht überbaubar

### 1.3 Verkehrsflächen


(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

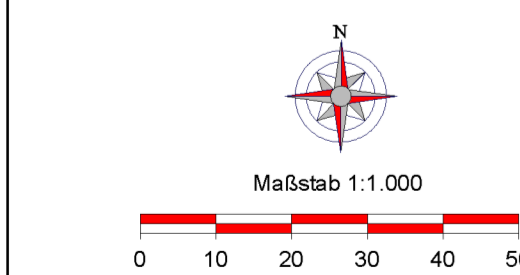
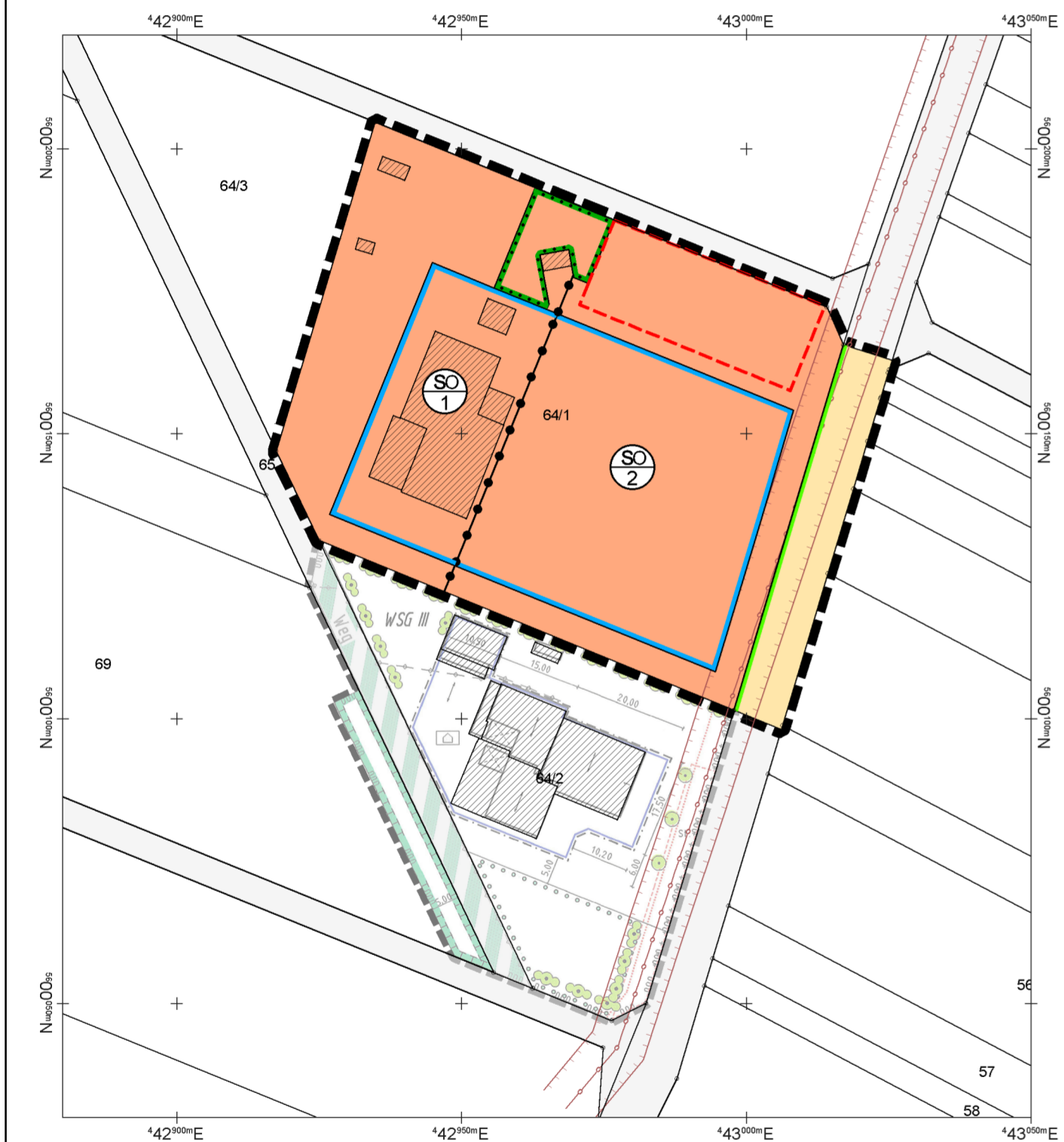
 Öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

### 1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

### 1.5 Sonstige Planzeichen

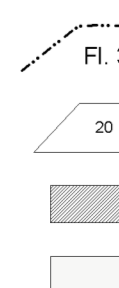
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Umgrenzung für Flächen für Stellplätze



### Nachrichtliche Darstellungen

 NATO-Pipeline Westerburg - Gießen  
(stillgelegt, mit Schutzstreifen beiseits 5m)

### Daten der Liegenschaftskarte

 Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer  
20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer  
Gebäude  
Verkehrsfläche

**Karten-/Datengrundlage:**  
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
- Stand 04/2022 -

## 2. Textliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung:

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel / Tagung / Restaurant / Wohnmobilstellplatz: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes mit angeschlossenen Tagungs- und Seminareinrichtungen sowie angeschlossenen Einrichtungen des Gesundheits- und Heilwesens.  
Allgemein zulässig sind in Teilbereich SO1:  
- Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes.  
- Gebäude und Räume für Tagungen und Seminare.  
- Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheits- und Heilwesens.  
- Eine Schank- und Speisewirtschaft mit Aussenbewirtung.  
- Wohnungen für Betriebsleiter oder -inhaber sowie Räume für das Betriebspersonal.  
Allgemein zulässig sind in Teilbereich SO2:  
- Gebäude und Räume für die Unterbringung von Gästen des Beherbergungsbetriebs im SO1.  
- Wohnmobilstellplätze für die Unterbringung von Gästen des Beherbergungsbetriebs im SO1.  
Eine Wohnnutzung ist allgemein unzulässig.  
Entfällt die Hauptnutzung im SO1 ist eine bauliche Nutzung der Grundstücke im SO2 nicht mehr zulässig.  
Stellplätze sind nur entlang der Erschließungsstraße bis zu einer Tiefe von 15 m sowie Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich ansonsten allgemein nach § 14 BauNVO.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung:

SO1:  
Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: ..... 0,4  
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß: ..... 0,8  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: ..... II  
Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig.  
SO2:  
Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: ..... 0,2  
Im SO2 sind insgesamt bis zu 14 Wohneinheiten zulässig. Zulässige Wohneinheiten sind:  
- Kleingebäude bis 30 m² Grundfläche und 20 m² Freifläche.  
- Wohnmobilstellplatz bis 50 m² Grundfläche.  
Die zeichnerisch festgesetzte Stellplatzfläche ist nicht auf die GRZ anzurechnen.

### 2.3 Bauweise:

Allgemein gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauGB.

### 2.4 Gebäudehöhen:

Zulässige Gebäudehöhen:  
SO1: ..... 12 m  
SO2: ..... 4 m  
Untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der niedrigste Punkt des natürlichen Geländes im Bereich der vom jeweiligen Gebäude überstandene Grundfläche. Im SO1 darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden.

### 2.5 Nebenanlagen:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

### 2.6 Dachneigung, Dachformen, Dacheindeckung, Dachgestaltung:

SO1:  
Zulässige Dachneigung (für Hauptgebäude): ..... 20° bis 45°  
Zulässige Dachformen (für Hauptgebäude): ..... Sattel-, Zelt- und Walmdach.  
Allgemein:  
Dächer mit einer Neigung bis 15° und einer projizierten Grundfläche > 30 m² sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen sind Dächer, von denen das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in ein Brauchwasseretz eingespeist wird sowie Dächer, welche für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer > 15° sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Giebelwand haben. Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 50% der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

### 2.7 Flächenbefestigung:

Befestigte Flächen, wie Wege, Zufahrten etc., sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder das auf ihnen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Eine Ableitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

### 2.8 Grundstücksfreiflächen:

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder o.ä. genutzt werden. Mindestens 20% dieser Flächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen.

### 2.9 Fassadengestaltung:

Zulässig sind weiß, grau und gedunkelte Buntfarben. Unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein. Großflächige transparente Glasflächen größer 1,5 m² sind unzulässig soweit nicht Ornamentglas, Pressglas, Milchglas oder Glasbausteine genutzt werden.

### 2.10 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

### 2.11 Einfriedungen:

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Mauersockel und Stacheldraht sind unzulässig. Einfriedungen sind für Kleinsäuger passierbar zu gestalten (15 cm Bodenfreiheit, Mauerdurchlässe). Stützmauern aus Mauerwerk (mit Ausnahme von Ton- und Natursteinen) und Sichtbeton sind unzulässig. Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden.

## 3. Wasserrechtliche Satzung:

**Auf der Grundlage von § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 (4) BauGB wird festgesetzt:**  
Das auf den Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden mit einer projizierten Dachfläche > 30 m² anfallende Niederschlagswasser ist einer Rückhalteeinrichtung für die Entnahme von Brauchwasser zuzuführen. Das Fassungsvermögen der Rückhalteeinrichtung muß mindestens 0,2 m³ je 10 m² projizierter Dachfläche betragen. Die baulichen Einrichtungen zur Niederschlagsrückhaltung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei der Planung und Herstellung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Gründächer sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Abwassersatzung der Gemeinde Mengerskirchen ist zu beachten.

## 4. Hinweise

### 4.1 Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

### 4.2 Brandschutz, Rettungsdienst:

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen.

### 4.3 Erdarbeiten:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

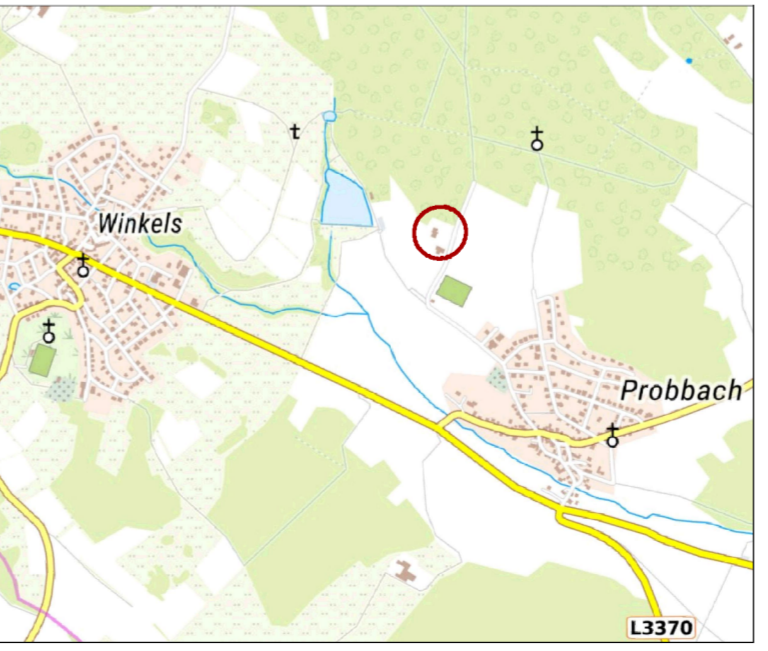
### 4.4 Altlasten:

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

### 4.5 Naturschutz:

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Ab dem 1. März 2020 ist im Außenbereich die Verwendung von gebietseigenen Gehölzen (§ 40 Abs.4 BNatSchG) vorgeschrieben. Die Pflanzenauswahl richtet sich nach den Vorgaben der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung im (noch zu erstellenden) Umweltbericht. Für die Bepflanzungen im Plangebiet sind folgende Pflanzen unzulässig: Thuja spec., Chamecyperus spec., Prunus lauracerasus, ausläuftreibende Bambusarten.

Übersichtskarte 1 : 25.000



## 5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.  
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
- **Planzeichenvorordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).  
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573).

## 6. Verfahrensvermerk

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **30.06.2020** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **xx.xx.xxxx** in der Knotenrundschau ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx** als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx** durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **xxx 20xx** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **...2021 bis ...2021** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **xxxx 20xx** wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **...20xx bis ...20xx** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Mengerskirchen hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **...20xx** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **...20xx** als Satzung beschlossen.

## 7. Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

**Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen**  
**Bebauungsplan "Am Waldsee 3"**  
im Ortsteil Probbach

**Exemplar für die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Planfassung: November 2022	Datum: 01.12.2022
Bearbeitung: A. Zettl / N. Bischoff	Projektnummer: 21-009
GIS/CAD: B.Wasmus / A. Zettl	Geprüft:

**Planungsbüro ZETTL**  
Südhang 30  
35394 Gießen  
Tel.: 0641 49410-349  
Fax.: 0641 49410-359  
email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)  
Internet: [www.planungsbuero-zettl.de](http://www.planungsbuero-zettl.de)