

## 1. Zeichnerische Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

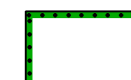
(§ 9 (1) BauGB §§ 1 - 11 BauNVO)



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

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

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 (6) BauGB)



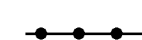
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

### 1.5 Sonstige Planzeichen

(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauNVO)



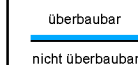
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



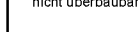
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze



### 1.3 Verkehrsflächen

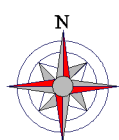
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



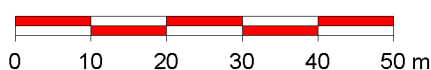
Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Maßstab 1:1.000



### 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 dauerhafte Wohnnutzung ist allgemein unzulässig.

Entfällt die Hauptnutzung im SO1 ist eine bauliche Nutzung der Grundstücke im SO2 nicht mehr zulässig. Die Fläche ist als Garten anzulegen (§ 9 (2) BauGB).

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich allgemein nach § 14 BauNVO.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung:

SO1:

Maximal zulässige Grundfläche (GR): ..... 800 m<sup>2</sup>

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: ..... II

Die Überschreitung der GR für Nebenanlagen ist bis zu 200 m<sup>2</sup> zulässig.

SO2:

Maximal zulässige Grundfläche (GR): ..... 800 m<sup>2</sup>

Im SO2 sind insgesamt bis zu 14 Wohneinheiten zulässig. Zulässige Wohneinheiten sind:

- Kleingebäude bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und 20 m<sup>2</sup> Freifläche.
- Wohnmobilstellplatz bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Die Überschreitung der GR für Nebenanlagen ist bis zu 200 m<sup>2</sup> zulässig.

### 2.3 Bauweise:

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

### 2.4 Gebäudehöhen:

Zulässige Gebäudehöhen:

SO1: ..... 12,0 m

SO2: ..... 5,0 m

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der niedrigste Punkt des natürlichen Geländes im Bereich der vom jeweiligen Gebäude überstandenen 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 m<sup>2</sup> sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen sind Dächer, von denen das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in ein Brauchwassernetz 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. Gauen 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 10% dieser Flächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen. Die Verwendung folgender Arten ist nicht zulässig: Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Thuja (alle Arten), Chamaecyparis (Scheinzypressen, alle Arten), Fichten und Tannen (alle Arten) sowie ausläuftreibende Bambusarten. Stein- / Kies- / Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen oder o.ä. genutzt werden.

### 2.9 Fassadengestaltung:

Zulässig sind weiß, grau und gedunkelte Buntpasten. Unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein. Großflächige transparente Glasflächen größer 1,5 m<sup>2</sup> sind unzulässig soweit nicht Ornamentglas, Pressglas, Milchglas oder Glasbausteine genutzt werden. Über-Eck-Verglasungen sind unzulässig.

### 2.10 Einfriedungen:

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz 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.

### 2.11 Außenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel auf Basis der LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Niederdrucklampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin (warmweißes Licht) bis max. 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

## 2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

### 2.12 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 selbst-leuchtende 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.

### 3. Wasserrechtliche Satzung:

#### Auf der Grundlage von § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 (4) BauGB wird festgesetzt:

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

Das auf den Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden mit einer projizierten Dachfläche > 30 m<sup>2</sup> anfallende Niederschlagswasser ist einer Rückhalteeinrichtung für die Entnahme von Brauchwasser zuzuführen. Das Fassungsvermögen der Rückhalteeinrichtung muss mindestens 0,2 m<sup>3</sup> je 10 m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche betragen. Gründächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

An Stelle von einzelnen Zisternen kann eine oder mehrere zentrale Speichereinheiten mit entsprechender Kapazität gewählt werden. Die baulichen Einrichtungen zur Niederschlagsrückhaltung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei der Planung und Herstellung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu und die Abwassersatzung der Gemeinde Mengerskirchen zu beachten.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet darf nur dann im Mischsystem erfolgen, sofern die Wertung, die Versickerung und die getrennte Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht möglich bzw. nicht mit verhältnismäßigen Mitteln umsetzbar ist. Der Nachweis ist im Bauantrag bzw. in den Bauakten zu führen. Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Eine Ableitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

## 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. Die Brüstungshöhe darf 8 m nicht überschreiten.

### 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 Plangebiet 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 und Eingriffs-Kompensation:

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.

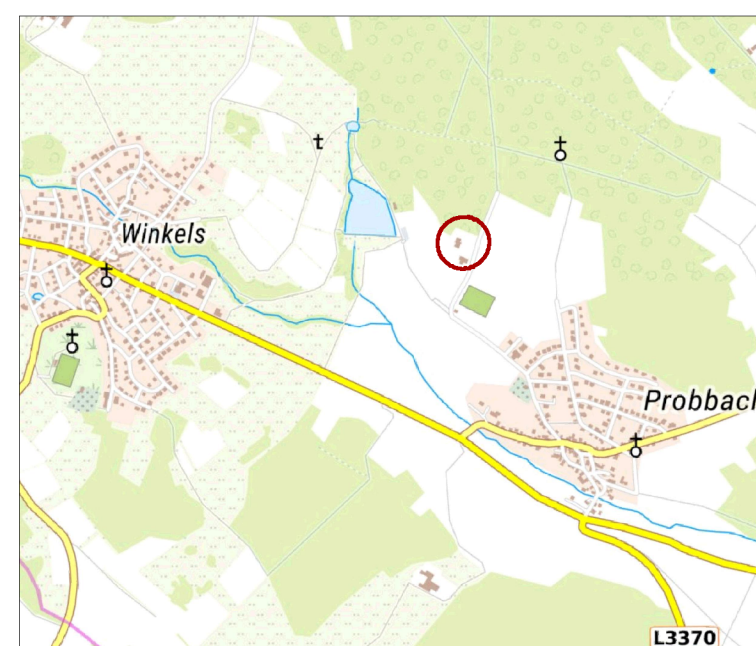
Ab dem 1. März 2020 ist im Außenbereich die Verwendung von gebiets-eigenen Gehölzen (§ 40 Abs. 4 BNatSchG) vorgeschrieben. Die Pflanzenauswahl richtet sich nach den Vorgaben der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung im Umweltbericht. Für die Bepflanzungen im Plangebiet sind folgende Pflanzen unzulässig: Thuja spec., Chamaecyperus spec., Prunus laurocerasus, ausläuftreibende Bambusarten.

Das Biotopwertdefizit beträgt 13.040 Wertpunkte und ist gemäß Kompensationsverordnung Hessen 2018 auszugleichen.

### 4.6 Boden

Das Material der belebten Bodenzone ist zu sichern. Beim Umgang mit Oberboden ist die DIN 18915 zu beachten.

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

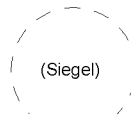
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

- **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).

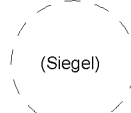
## 6. Verfahrensvermerk

- 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 **12.12.2022 bis 13.01.2023** als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **05.12.2022 bis 20.01.2023** 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.



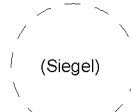
Mengerskirchen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

**6. 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.



Mengerskirchen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

**7. Bekanntmachung** Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Mengerskirchen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

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



### Exemplar für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Planfassung: April 2024 Datum: 16.04.2024

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)

