

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**SO** Sondergebiet "Golplatz Sansenhof" gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

Hotel, Restaurant mit Terrasse, Büroräume, Clubhaus, Ladengeschäft, Maschinenhallen, Werkstatt, Garagen, Holzhöfen, Parkplatz für Wohnmobile, Tennisplatz, Pferdehof, Lager- und Stauräume, privates Wohnhaus der Altenheim, Wohnhaus nur für Inhaber/Betriebsleiter

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)**

**GRZ** Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,6  
Abschlagrate Nr. 6 beträgt die max. GRZ 0,8

**GFZ** Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

GRZ/GFZ: Die festgesetzten Baugrenzen sind zugleich die maßgebende Begrenzungslinie für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (§ 19 Abs. 3 Satz 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

**Bezugspunkt**

Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist Oberkante des natürlich umgebenden Geländes.

Nutzungsschablone (Beispiel)		Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse
SO	I + D	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
0,6	1,2	o	5,00 m	max. Wandhöhe
		Bauweise		

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22, § 23 BauNVO)**

o Bauweise  
- - - - - Baugrenze

**3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

St / Ga Stellplätze, Garagen

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

o Straßenverkehrsflächen, Zufahrt komplett durch den Sansenhof

**5. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

o Trinkwasserleitung  
o Schmutzwasserleitung  
o Wasser  
o Abwasser

**6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

o Anpflanzen von Bäumen  
o Anpflanzen von Sträuchern  
o Erhalt von Bäumen und Sträuchern

**Bauliche Anlagen**

Die Errichtung baulicher Anlagen und die Aufnahme baulicher Nutzungen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (z.B. Wegebau, Baustelleneinrichtung, Entfernung der Vegetation) ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (von Oktober bis Februar) oder nachweislich außerhalb der Brutzeiten von Nistplätzen durch bodenbrütende Vogelarten zulässig.

**Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers**  
Das auf dem Grundstück auf Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Höfen und Terrassen anfallende Regenwasser ist dem Grundwasser wieder zuzuführen. Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung i.V.m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) erlaubnissfrei. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Graben fällt ggf. bei Beachtung der Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGW) nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayNVO unter den Gemeindegebrauch.

**7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)**

vorhandene Abgrabungen und Aufschüttungen: wie Bestand

**8. Sonstige Planzeichen**

o Grenze des Geltungsbereiches  
o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO  
o Gemarkungsgrenze Weilbach/Amorbach

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**Dachgestaltung - Neubauten**

Dachneigung Die Dachneigung der Hauptbaukörper wird mit mindestens 0° und maximal 40° festgelegt.

**Dacheindeckung**

Unbeschichtete metallgedeckte Dächer sind zum Schutz des Grundwassers unzulässig.

**Einfriedung**

Einfriedungen sind mindestens 2,0 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen und nur als mobiler Elektroweidezaun mit einer Maximalhöhe von 1,0 m und einem Mindestabstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände zulässig.

**III. Hinweise**

**Landesamt für Denkmalpflege**  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

bestehende Bebauung: 1 Hotel, 2 Abstellhalle Caddy/Pferdestall, 3 Wohnhaus, 4 / 5 Unterstellhallen, 6 Abschlaghalle, 7 Abstellhalle, 8 Ballausgabe  
geplante Bebauung: A Starterhütte, B Abschlaghalle, C Hotel mit Tagungsräume, D Anbindung zum bestehenden Hotel, E Stellplätze, F Wohnhaus Junior-Betriebsleiter, G Werkstatt/Maschinenwartung, Abstell-, Maschinenhalle

**IV. Festsetzungen aus naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) gemäß § 9 Abs. 1a S.2 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches festgelegt. (Siehe auch Pkt. 7.6.4 der Begründung)

**RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IN DIESEM ÄNDERUNGSPLAN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 296) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Marktgemeinderat Weilbach hat in der Sitzung vom 15.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Golplatz Sansenhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2017 hat in der Zeit vom 26.01.2017 bis 27.02.2017 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2017 hat in der Zeit vom 26.01.2017 bis 27.02.2017 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Markt Weilbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Weilbach, den .....

Bernhard Kern, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt  
Weilbach, den .....

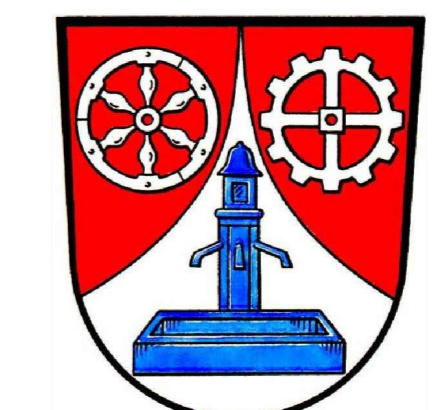
Bernhard Kern, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Weilbach, den .....

Bernhard Kern, 1. Bürgermeister

**MARKT WEILBACH  
LANDKREIS MILTENBERG**

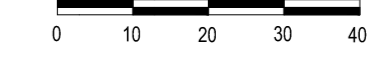


**BEBAUUNGSPLAN  
GOLFPLATZ SANSENHOF**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**AUFSTELLUNG**

M 1 : 2000



Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum
A	Plan überarbeitet - Bauakt 2 Ferienhäuser erfüllt Baugrenzen, Abgrenzung u. Beschilderung, Legende angepasst	Schmeller	10.07.17

INGENIEURBÜRO  
BERND EILBACHER  
BISCHOFFSTRASSE 62  
63887 MILTENBERG  
TEL.: 093717066-67  
E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 24.01.2017  
gezeichnet: Schmeller  
geprüft: Eilbacher

Index: A