

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- SO** Sondergebiet Golfplatz gem. § 11 BauNVO
- SO 1** Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:  
 Im Baufeld 1:  
 Hotel, Restaurant mit Terrasse, Büroräume, Clubhaus, Ladengeschäft, Maschinenhallen, Werkstatt, Garagen, Holzhöfen, Parkplatz für Wohnmobile, Tennisplatz, Pferdestall, Lager- und Stauräume, privates Wohnhaus der Altenleiter  
 Im Baufeld 2:  
 ca. 27 Ferienhäuser, Betriebswohnung/Hausmeisterwohnung 2 geschossig, Maschinenhalle/Kleinwerkstatt, Spielplatz

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ** Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- GF** Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

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

**Nutzungsschablone (Beispiel)**

SO	1 + D	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o	5,00 m	Bauweise	max. Wandhöhe

#### 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 Stellplatzanlage

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

- Straßenverkehrsflächen, Zufahrt komplett durch den Sansenhof

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

- Trinkwasserleitung
- Schmutzwasserleitung
- Wasser
- 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)

- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Baufeld 2: Im Bereich von geplanten Zufahrten darf jeweils 1 Baum entfernt werden.

**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 März bis September) oder nachweislich außerhalb der Belegungszeiten von Nistplätzen durch bodenbrütende Vogelarten zulässig.

**Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers**  
 Das auf dem Grundstück auf Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen 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 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung 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. 16 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWVG unter den Gemeingebrauch.

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

Innerhalb des Plangebietes sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu folgenden Höhen zulässig. Deren Größe und Lage ist jedoch unverbundlich.

**vorhandene Abgrabungen und Aufschüttungen:** wie Bestand  
**Abgrabungen neu:**  
 Bunker bis max. 1,50 m unter natürliches Gelände  
 Teiche und Bäche bis max. 3,50 m unter natürliches Gelände  
 Teiche und Bäche sind so abzurichten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Der Abbau von Bodenschätzen, wie z. B. Sand und Kies, ist unzulässig.

**Aufschüttungen neu:**  
 Abschlagflächen bis max. 0,50 m über natürliches Gelände  
 Geländemodellierungen bis max. 2,0 m über natürliches Gelände  
 Bunker bis max. 1,50 m über natürliches Gelände  
 Abgrabungen bis ≥ 1,5 m oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind zulässig.

#### 8. Sonstige Planzeichen

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

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Dachgestaltung - Neubauten

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

**Einfriedigung**  
 Einfriedigungen sind mindestens 2,0 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen und nur als mobiler Elektrozaun 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 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- bestehende Bepflanzung
- 1 Hotel
- 2 Abstellhalle Caddy/Pferdestall
- 3 Wohnhaus
- 4/5 Unterstellhallen
- 6 Abschlaghalle
- 7 Abstellhalle
- 8 Ballausgabe
- 9 Löschtisch
- (A) geplante Bepflanzung: A Erweiterung Driving Range/Bellausgabe
- B Stellplätze
- C Werkstatt
- D Abschlaghalle
- E Erweiterung Hotel/Clubhaus
- F Betriebswohnung
- G Maschinenhalle/Werkstatt

### Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 AsylV/BeschlG vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayerVfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S.296)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Weilbach hat in der Sitzung vom 15.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ausgelegt. 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

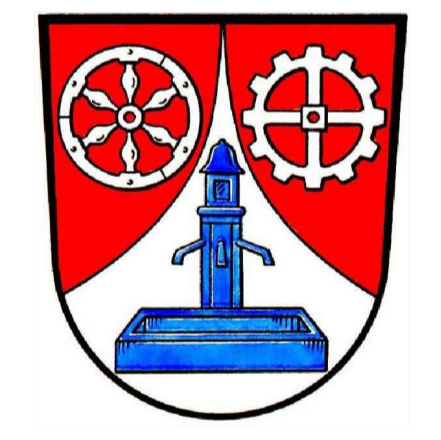
Bernhard Kern, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Erweiterungsplan in Kraft getreten.

Weilbach, den

Bernhard Kern, 1. Bürgermeister

## MARKT WEILBACH LANDKREIS MILTENBERG

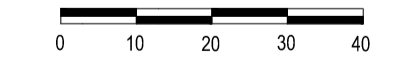


## BEBAUUNGSPLAN GOLFPLATZ SANSENHOF

### MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## AUFSTELLUNG

M 1 : 2000



Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO  
 BERND EILBACHER  
 BISCHOFFSTRASSE 62  
 63687 MILTENBERG  
 TEL.: 093717066-67  
 E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 24.01.2017  
 gezeichnet: Scheller  
 geprüft: Eilbacher