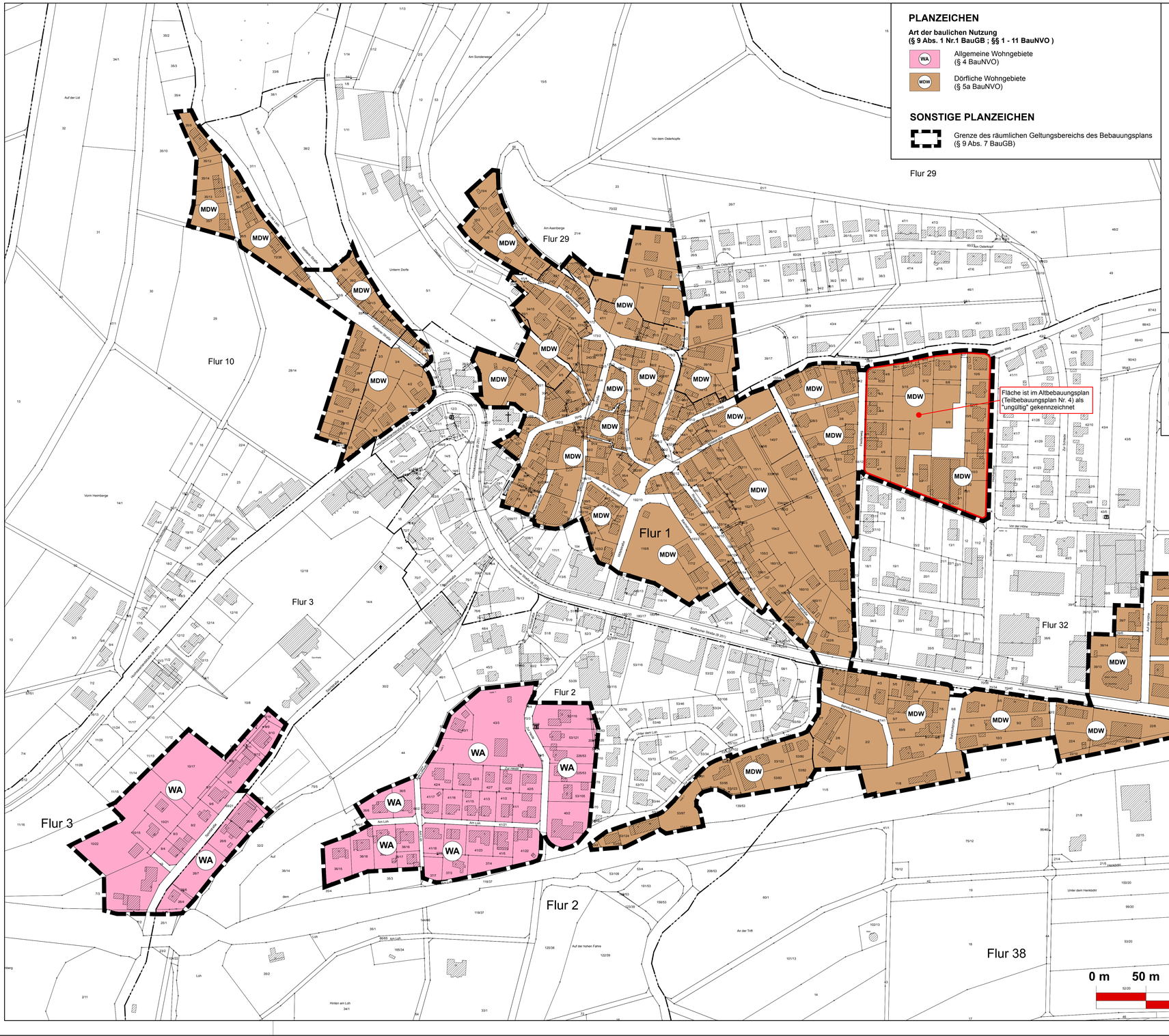
**Gemeinde Willingen (Upland)**
**Ortsteil Usseln**

# Bebauungsplan "Ortslage Usseln"

*(einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB)*




## PLANZEICHEN

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MDW — Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

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

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1.1 Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 +9 BauNVO)**

1.1.1 In **allgemeinen Wohngebieten (WA, gem. § 4 BauNVO)** ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung).

*Hinweis: Die Gemeinde wird ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu der Genehmigung einer Ferienwohnung nach § 13a Satz 2 BauNVO grundsätzlich nur erteilen, wenn sich die Ferienwohnung in einem Wohngebäude befindet, wenn mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird und wenn in dem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.*

*Bei der Ermittlung der untergeordneten Bedeutung einer Ferienwohnung im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO wird die Gemeinde auf die Geschossfläche abstellen. Neben Vollgeschossen werden auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (einschl. Kellergeschossen) mitgerechnet, nicht aber die zu ihnen gehörenden Treppenräume.*

1.1.2 In **dörflichen Wohngebieten (MDW, gem. § 5a BauNVO)** ist die allgemeine Zulässigkeit von Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung).

*Hinweise: Die Gemeinde wird ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu der Genehmigung einer Ferienwohnung nach § 13a Satz 2 BauNVO grundsätzlich nur erteilen, wenn sich die Ferienwohnung in einem Wohngebäude befindet und mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird.*

*Bei der Ermittlung der untergeordneten Bedeutung einer Ferienwohnung im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO wird die Gemeinde auf die Geschossfläche abstellen. Neben Vollgeschossen werden auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (einschl. Kellergeschossen) mitgerechnet, nicht aber die zu ihnen gehörenden Treppenräume*

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Planzeichenverordnung (PlanZV)

Die Hessische Bauordnung (HBO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **31.03.2025** die Aufstellung des Bebauungsplans „**Ortslage Usseln**" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **06.06.2025.**

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen **vom 10.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **06.06.2025.**

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **04.06.2025** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist **vom 10.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025** aufgefordert.

4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen **vom 26.01.2026 bis einschließlich 09.02.2026.** Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **23.01.2026**.

5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **22.01.2026** gem. § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist **vom 26.01.2026 bis einschließlich 09.02.2026** aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Bebauungsplanänderung wurde am **28.09.2026** in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Gemeinde Willingen (Upland), den

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

7. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Gemeinde Willingen (Upland), den

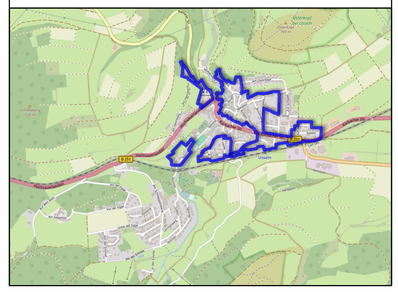
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

8. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Willingen (Upland), den

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

**Räumliche Lage des Plangebietes** (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



**Gemeinde Willingen (Upland)**
**Ortsteil Usseln**

**Bebauungsplan**
**"Ortslage Usseln"**
*(einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB)*

**Planungsstand: 09/2026** **Satzungsexemplar**

| bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing | gez.: Schweinfest | gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing |
|---|---|---|
| Datei: BPL_Ortslage_Usseln_Planurkunde.vwx | | Plangröße: 0,9 qm |


Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de


Maßstab 1 : 1.500


Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen