



**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)**  
 Sondergebiet Gewerbliche Paintballanlage (§ 11 BauNVO)

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

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**  
 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, 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)**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

**6. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

**1.1 Zulässige Anlagen SO gewerbliche Paintballanlage**  
 Im Sondergebiet gewerbliche Paintballanlage (SO gewerbliche Paintballanlage) sind nur gewerblich betriebene Paintballanlagen und die diesen Zweck dienenden Einrichtungen sowie andere zur Abwicklung der Spiele notwendigen Anlagen wie Unterstände für die Spieler, etc. zulässig. Hochbauten sind nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 6,5 m nicht überschreiten.

**2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs 1 Nr. 2 und 2a BauGB**

**Abstand der Zaunanlage**  
 Abweichend von den Vorschriften des § 6 HBO ist eine Zaunanlage bis 6,5 Höhe innerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

**3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**3.1. Beschränkung der Bodenversiegelung**  
 Eine Befestigung von der Zuwegung zu Spielfeldern, Pkw-Stellplätzen und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

**3.2. Landwirtschaftlicher Weg**  
 Der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg gekennzeichnete Weg ist in wasserdurchlässiger Weise auszubilden.

**3.3. Fläche zum Erhalt**  
 Die in der Plankarte mit Signatur für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sollen dauerhaft erhalten werden.

**B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO (Satzung gemäß § 91 Abs. 1, 2 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**1. Gestaltung der Spielnetze**  
 Die Spielflächen von Paintballanlagen sind zwingend durch entsprechende Paintball-Netze voneinander abzugrenzen sowie umlaufend einzufrieden. Die Einfriedung der Spielfelder innerhalb des Geltungsbereichs darf eine Höhe von 6,5 m nicht überschreiten. Um die Durchlässigkeit für Markierungskugeln zu vermeiden, sind Netze mit einer Maschenweite nicht größer als 5 mm und kräftigem Flechtgarn zu verwenden und regelmäßig zu überprüfen.

**2. Befestigung der Spielflächen**  
 Die Spielflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden, z.B. im Unterboden geschotterter Kunstrasen. Bei einer Modernisierung der Spielfelder sind ausschließlich umweltschonende Füllmaterialien, wie z.B. Sand oder Kork, zu verwenden.

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**3. Werbeanlagen**  
 Aufgrund von der Lage am Ortsrand sind folgende Werbeanlagen nicht zulässig:  
 - Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung  
 - Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen  
 - Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien

**C) HINWEISE**

**1. Versickerung von Niederschlagswasser**  
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

**2. Brandschutz**  
 Eine ausreichende Löschwasser Versorgung als Grundschutz ist durch die Stadt Solms zu gewährleisten. Dabei ist laut zuständiger Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 800 Lit./Min. (entspricht 40 m<sup>3</sup>/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, -behälter) einzubeziehen. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich von Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit sowie zu Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei der Objektplanung zu beachten. Der Objektschutz obliegt dem Eigentümer.

**3. Denkmalschutz**  
 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies nach § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

**4. Altlasten**  
 Folgende Altflächen sind im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld bekannt:

AFD-Nr.	Gemarkung/Gemeinde	Lage	Art der Altfläche	Status/Bemerkung
532.021.010-001.002	Albshausen/Solms	Flur 10, Flurstück 40, 41, 42, 83/3, 50/2, 87/1 u. 51; Geländemitte	n.b.	Alltlast- bzw. Sanierungsbedarf
532.021.010-000.004	Albshausen/Solms	Flur 9, Flurstück 66/3	Altablagerung „Ehem. Gemeindemüllplatz“	Alltlastverdächtige Fläche

Bei Bodenaushubarbeiten sollte auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geschaut werden. Sofern diesbezüglich Auffälligkeiten vorhanden sein sollten, wäre eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde bzw. Regierungspräsidium Gießen) zu melden und umgehend zu sanieren.

Die Altfläche der Art Altablagerung „Ehem. Gemeindemüllplatz“ befindet sich südlich angrenzend zum Geltungsbereich. Eine Überprüfung der von 1999/2000 durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen ist notwendig. Dazu werden zunächst auf dem Deponiekörper Bodenluftuntersuchungen empfohlen. Sollten dabei relevante Bodenluftbelastungen festgestellt werden, ist eine entsprechende Ausbreitung der Deponiegase in Richtung des Planungsraumes zu untersuchen.

**5. Kampfmittel**  
 Falls im Zuge von Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

**6. Bodenaushub**  
 Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04-Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswerts Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M 20 auch der Einsatz von Material bis Z 1.2 zulässig sein. Falls der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand < 1 m ist, darf allerdings nur Material Z 0 genutzt werden. Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „In der hintersten Hölle“ verliert nur im Bereich seiner Änderung innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches seine Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „In der hintersten Hölle“ werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Datum	Erstellung / Änderung
14.03.2019	sw Erstellung
21.03.2019	sw FS eingeleitet
11.04.2019	ck Änderung FS
18.05.2019	ck Änderung Geltungsbereich
30.01.2020	sw Bezeichnung SO geändert, FS neu
17.04.2020	sw Bemalung ergänzt
07.05.2020	sw Änderungen, FS neu, Uk neu
15.05.2020	sw Fs teilw. neu
09.07.2020	sw gecheckt

geprüft: 13.01.2021, J.A.      Dateiname: balhh\_2d8\_Endfassung.dwg  
 Blattgröße: 95 cm x 59,4 cm  
 erstellt mit: StadtCAD 15  
 basierend auf: AutoCAD Map 3D 2013

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
 Stand: 02.2019

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss am 25.06.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 14.02.2020 bis 21.02.2020 bekanntgemacht am 13.02.2020
bekanntgemacht am 13.02.2020	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 14.02.2020 bis 13.03.2020
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 30.06.2020	2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am
1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 31.07.2020 bis 07.09.2020 bekanntgemacht am 23.07.2020	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bis bekanntgemacht am
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 31.07.2020 bis 07.09.2020	2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bis
Satzungsbeschluss am 15.12.2020	Bestätigung der Verfahrensvermerke
	den
	Bürgermeister
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -	
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtratsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.	
	den
	Bürgermeister
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am rechtskräftig ab	den
	Bürgermeister

**Stadt Solms**  
**2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2**  
**"In der hintersten Hölle"**  
 ST Albshausen

**Planungsbüro Koch**

Planungsbüro für  
 • Städtebau    • Landschaft  
 • Freiraum    • Straßen- und Tiefbau

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplanner AKH    Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
 Alte Chaussee 4, 35614 Allar    Fax (0 64 43) 6 90 04-34  
 www.pbkoch.de    info@pbkoch.de

Planbearbeitung    Stand  
 B. Eng. G. Allboeck, M.Sc. Geogr. J. Arndt    13.01.2021

