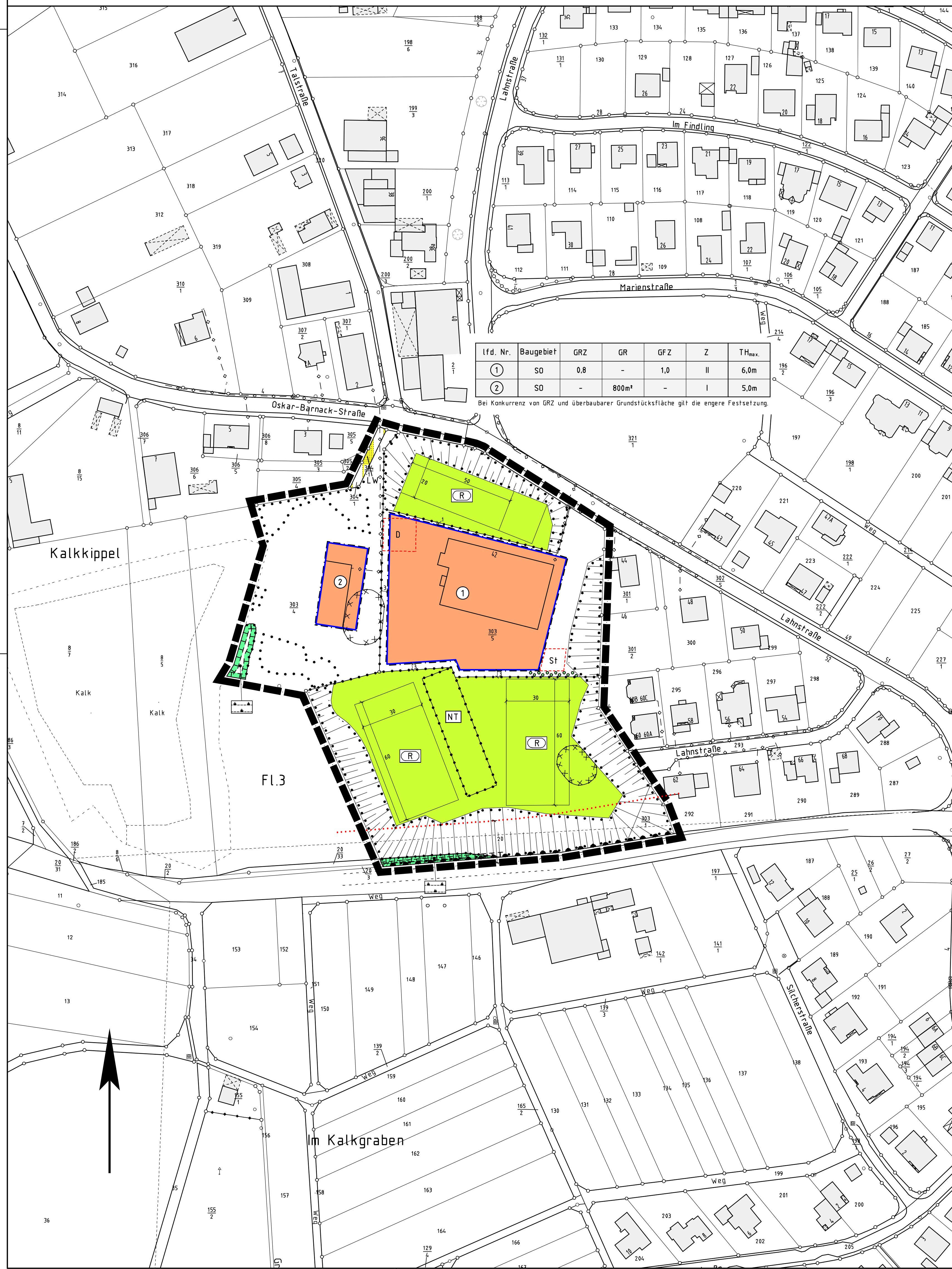


Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan Nr. 17

"Sondergebiet Reitanlage Reitzentrum östlich Kalkkippel"



- #### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.11.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548),
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 673, 686),
 Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 28.11.2007 (GVBl. I 751-816, 2007 Nr. 25 S. 792).
- #### 1 Zeichenerklärung
- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Polygonpunkt
 - 1.1.4 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.2 **Planzeichen**
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9/111 BauGB)
 - 1.2.1.1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung Reitanlage / Reitzentrum
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9/111 BauGB)
 - 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
 - 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
 - 1.2.2.3 Grundfläche (GR) 800m²
 - 1.2.2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) II
 - 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab oberer Kante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schrittpunkt der Gebäudeaufkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9/112 BauGB)
 - 1.2.3.1 Baugrenze
 - 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet (gemäß § 23(5) BauNVO) (siehe textliche Festsetzung 2.2)
 - 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9/1111 BauGB)
 - 1.2.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - 1.2.4.1.1 Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
 - 1.2.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.4.2.1 Grünflächen (§ 9/1115 BauGB) (privat)
 - 1.2.5 Naturtribüne
 - 1.2.5.1 Reitplatz (Spring-, Dressur- und Abreiteplatz, Auslauf, Führanlage, Longierplatz)
 - 1.2.5.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9/1120 und 25 BauGB)
 - 1.2.6.1 Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.2.6.2 Entwicklungsziel Magerrasen
 - 1.2.6.3 Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.2.6.4 Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
 - 1.2.7 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.7.1 Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im SO, hier:
 - 1.2.7.1.1 St Stellplätze
 - 1.2.7.1.2 D Düngelagerstätte (nicht eingemessen)
 - 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1.2.7.4 Ungrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlasten (nicht eingemessen, siehe textl. Festsetzung 5.2)
 - 1.2.8 Sonstige Darstellungen
 - 1.2.8.1 Böschungsbereiche (unverbündelt)
 - 1.2.8.2 Vernetzung (verbündelt)
 - 1.2.8.3 Gebäude (Bestand)
 - 1.2.8.4 Bauverbotzone gemäß § 23 HStFG
 - 1.2.8.5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9/61 BauGB)
 - 1.2.8.6 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
 - 2 **Textliche Festsetzungen BauGB /BauNVO**
 - 2.0 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB gilt für die Grünflächen Zweckbestimmung Reitplatz und Naturtribüne:
 - Zulässig sind folgende bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Reitnutzung stehen:
 - 1. Gebäude zur Lagerung von Futtermitteln (Grundfläche max. 150 m²)
 - 2. Nebenanlagen zur Lagerung von Hindernismaterialien (Grundfläche max. 150 m²)
 - 3. Richterurm und Tribünen (Grundfläche 25 m² und 150 m²)
 - 4. Führanlage mit Überdachung (Grundfläche max. 175 m²)
 - 5. Unterstände (Grundfläche max. 50 m²)
 - 2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 1 + 2 Zweckbestimmung Reitanlage / Reitzentrum:
 - Zulässig sind folgende Nutzungen im Bereich Sondergebiet 1:
 - 1. Reithalle und Reitplätze
 - 2. Pensionierhaltung und Gestützbetrieb, Reiterverein
 - 3. Pferdestall und -boxen, landwirtschaftliche Gebäude, Hallen und Nebenanlagen, Lager und Außenbalsräume, sanitäre Anlagen
 - 4. Düngelstätte
 - 5. Wohnhaus für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen (Betriebsleiter / Personalarbeiter)
 - 6. Gebäude und Räume mit Seminar-, Wohn- und Schulungsräumen im Zusammenhang mit der Reitnutzung (Ausbildung, Therapeutisches Reiten)
 - 7. Gebäude und Räume für freie Berufe (i.S.d. § 13 BauNVO) im Zusammenhang mit der Reitnutzung (Tierarztpraxis und Anwaltskanzlei)
 - Zulässig sind folgende Nutzungen im Bereich Sondergebiet 2:
 - 1. Pferdestall und -boxen, landwirtschaftliche Gebäude, Hallen und Nebenanlagen, Lager und Außenbalsräume, sanitäre Anlagen
 - 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 BauNVO gilt für das Sondergebiet 1 + 2:
 - Nebenanlagen, Stellplätze, Zisternen und technische Anlagen sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
 - 2.3 Eingriffsmindernde Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:
 - Fußwege, Pkw-Stellplätze, Terrassen und nicht überdachte Freisitze sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Folgende Befestigungsarten sind zulässig: Gras, Schotterrasen, Bohlen, Rasenkammersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster
- #### 2.6 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:
- Bäume 2. Ordnung**
- | | | |
|--------------------|---|--------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Prunus padus | - | Traubeneiche |
| Salix caprea | - | Salweide |
| Sorbus aucuparia* | - | Vogelbeere |
| Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde |
- Sträucher**
- | | | |
|----------------------------------|---|-------------------|
| Cornus sanguinea | - | Roter Hahnfuß |
| Corylus avellana | - | Häsel |
| Virburnum opulus | - | Gew. Schneeball |
| Crataegus monogyna und laevigata | - | Wickdorn |
| Eucornium europaea | - | Pfeifferbüchse |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Rubus fruticosus agg. | - | Brombeere |
| Sambucus nigra | - | Schwarze Holunder |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
- Kletterpflanzen**
- | | | |
|-------------------------|---|---------------|
| Clematis vitalba | - | Gem. Waldrebe |
| Hedera helix | - | Efeu |
| Humulus lupulus | - | Hopfen |
| Lonicera caprifolium | - | Goldblatt |
| Parrhenocissus | - | Wilder Wein |
| tricuspidata "Veitchii" | - | Schlehe |
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- #### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften (BauGB i.V.m. HBO) (Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)
- 3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO - Dachneigung, Dachform, Dachfarbe, Dachaufbauten:
 - 3.1.1 Die zulässige Mindestdachneigung im Plangebiet beträgt 10°. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder untergeordnete Dächer.
 - 3.1.2 Es sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Pultdächer und versetzte bzw. gegenläufige Pultdächer zulässig.
 - 3.1.3 Glasierte und lasierte Dachziegel, von denen eine Blendwirkung ausgehen kann, sind unzulässig. Dachbegrünung, Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - 3.1.4 Dachaufbauten: Gauben sind zulässig. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v.H. der jeweiligen Trauflänge (Versäzle eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dachendeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
 - 3.2 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO (Begrünungen und Bepflanzungen):
 - Die Grundstücksfreiflächen sind extensiv als Grünland/Rasen zu bewirtschaften. Mind. 10 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammesbäumen zu bepflanzen; der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Bäume und Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 50 qm, ein Strauch 5 qm (zur Artenauswahl 2.6). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- #### 4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)
- Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 42 Abs.3 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- #### 5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und Hinweise
- 5.1 Gemäß § 20 Abs.1 DSchG gilt: Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu.
 - 5.2 Hinweis: Die Flächen des Planbereiches wurden teilweise aufgefüllt. Aufgefüllt wurden auch Flächen des ehemaligen Kalksteinbruchs (Flurstück 8/5 und westlich angrenzend). Für diese Flächen wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Gemäß dieser Baugrunduntersuchung handelt es sich überwiegend um umgelagertes Bodenhausabmaterial aus offensichtlich unterschiedlichen Entnahmestellen. Bereichsweise wurde auch Bauschutt (Beton, Keramik, Ziegel, Kunststoff- und Plastikreste usw.), Schlacke und Asphalt angetroffen. Die Bewandigung dieser angrenzenden Flächen ist nach Auskunft des Bodengutachters mit vertretbarem Aufwand möglich. Da bei Bewandigung dieser angrenzenden Flächen aufgrund der Baugrunduntersuchung keine schädlichen Umwelteinwirkungen erwartet werden, wurde auf eine weitere Untersuchung innerhalb des Plangebietes verzichtet.
- RP Dez. 41.4:
- Im Planungsraum befinden sich zwei Altablagierungen mit folgenden Daten:
- 1) ALTIS-Nummer 532.021.020.000.017
RW: 3457200
HW: 5600820
 - 2) ALTIS-Nummer 532.021.020.000.002
RW: 3457100
HW: 5600880
- 5.3 RP Dez. 44 Bergaufsicht:
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem umfangreicher Bergbau betrieben wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsgebietes stattgefunden.
- 5.4 Hinweis: In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00m bei den zum Anleiten bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO). Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei den zum Anleiten bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherren zu sichern.
- 5.5 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktions GmbH.

- #### Verfahrensvermerk
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.04.2008 im Solmsen Nachrichten.
 - Drittelzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.04.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 07.04.2008 bis 02.05.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerformativonveranstaltung am -- vorgestellt.
 - Fürzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 04.04.2008 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 09.05.2008 --.
 - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.10.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 07.11.2008 bis 08.12.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
 - Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2008 bis 08.12.2008 festgelegt.
 - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde am 17.03.2009 als Satzung beschlossen.
- Bestätigung der Vermerke 1.-6.

Solms, den _____

Ludwig, Bürgermeister

Solms, den _____

Ludwig, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30
 SInd: 22.10.07 / 10.03.08
 06.08.08 / 23.09.08
 19.02.2009
 17.03.2009

Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms
 Bebauungsplan Nr. 17
 "Sondergebiet Reitanlage Reitzentrum östlich Kalkkippel"

Bearb.: M. Wolf
 CAD: Sch./Roß/Bek
 Plangr.: 10x x 74 cm
 Maßstab: 1 : 1.000

Satzung