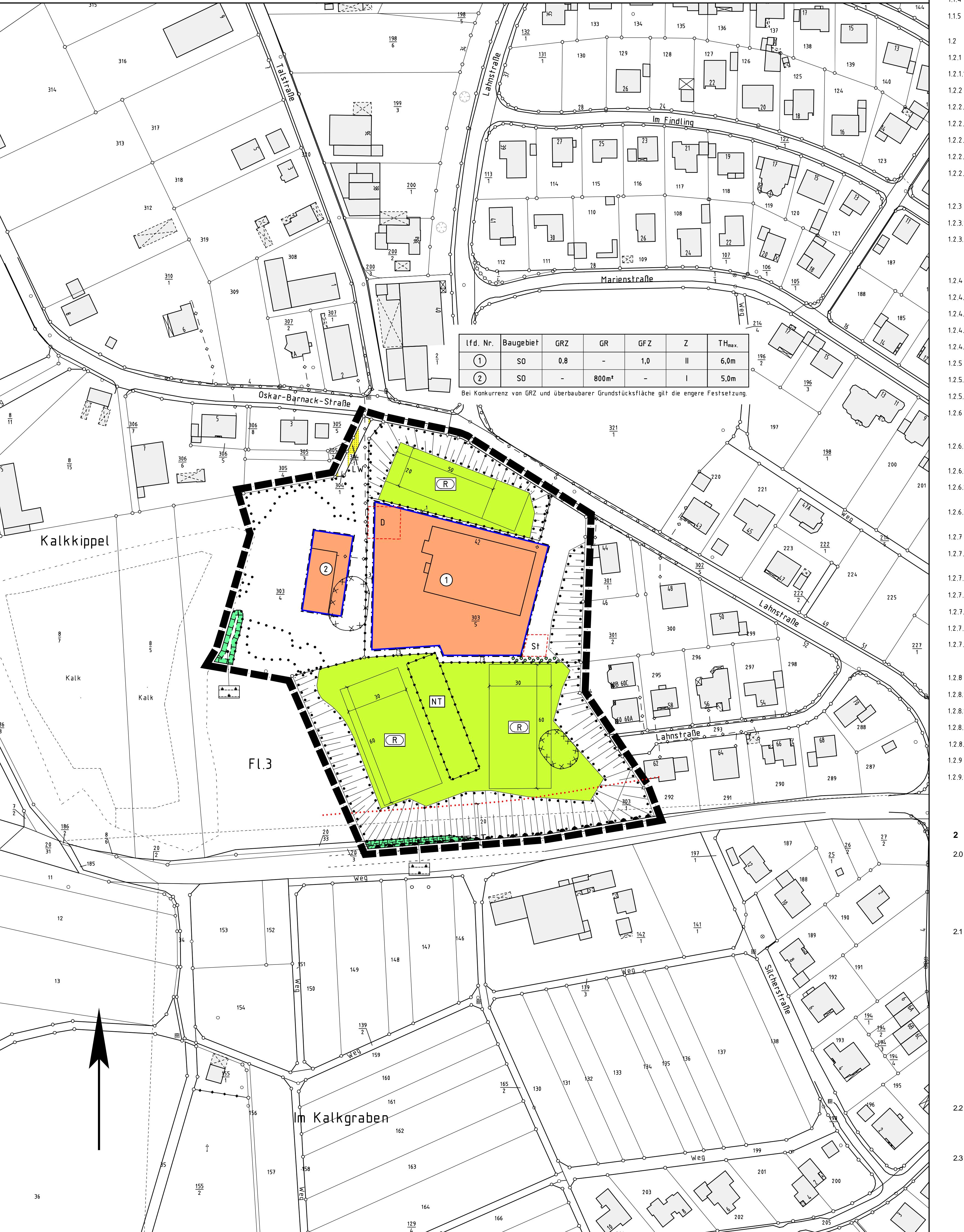


Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan Nr. 17

"Sondergebiet Reitanlage Reitzentrum östlich Kalkkippel"



Rechtsgrundlagen

Baugesetz 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)
Bebauungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58)
Hess. Bauordnung (HO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
Hess. Gemeindesatzung (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, 696)
Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 28.11.2007 (GVBl. I 751-816, 2007 Nr. 25 S. 792).

1 Zeichenerklärung

Katasterliche Darstellungen	
Flurkennung	
Flurnummer	
Polygonpunkt	
Flurstücknummer	
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen	
Planzeichen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)	
Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Reitanlage / Reitzentrum	SO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)	
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Grundfläche (GR)	800m ²
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)	
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohlfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudewinkelkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachraum	
Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(12) BauGB)	
Baugrenze	
überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)	II
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet (gemäß § 23(5) BauNVO) (siehe textliche Festsetzung 2.2)	
Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)	LW
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Grünflächen (§ 9(11) BauGB) (privat)	NT
Naturtribüne	R
Reitplatz (Spring-, Dressur- und Abreiteplatz, Auslauf, Führanlage, Longierplatz)	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) und § 25 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Entwicklungsziel Magerrasen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern	
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im SO; hier: Stellplätze	
Dunglagerstätte (nicht eingemessen)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Altlasten (nicht eingemessen, siehe textl. Festsetzung 5.2)	
Sonstige Darstellungen	
Böschungsbereich (unverbindlich)	
Vermaßung (verbindlich)	
Gebäude (Bestand)	
Bauverbotszone gemäß § 23 HStG	
Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)	
Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)	

2 Textliche Festsetzungen BauGB / BauNVO

- 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 Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Reitanlage stehen:
1. Gebäude zur Lagerung von Futtermaterial (Grundfläche max. 150 m²)
2. Nebenanlagen zur Lagerung von Hinterhofmaterialen (Grundfläche max. 150 m²)
3. Richterturm und Tribüne (Grundfläche 25 m² und 750 m²)
4. Führanlage mit Überdachung (Grundfläche max. 175 m²)
5. Unterstände (Grundfläche max. 50 m²)
- 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. Pferdestall und -boxen, landwirtschaftliche Gebäude, Hallen und Nebenanlagen, Lager und Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen.
3. Wohnhaus für Betriebshaber und Aufsichtspersonen (Betriebsleiter / Personalwohnungen)
6. Gebäude und Räume mit Seminar-, Wohn- und Schulungsräumen im Zusammenhang mit der Reitanlage (Ausbildung, Therapeutische Reitanlage)
7. Gebäude und Räume für freie Berufe (i.S.d. § 13 BauNVO) im Zusammenhang mit der Reitanlage (Tierarztpraxis und Anwaltskanzlei)
- Zulässig sind folgende Nutzungen im Bereich Sondergebiet 2:
1. Pferdestall und -boxen, landwirtschaftliche Gebäude, Hallen und Nebenanlagen, Lager und Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen.
- 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, Zäsuren und technische Anlagen sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Eindringssminimierende 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 überdeckte Freifläche sind in wasserablässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Folgende Befestigungsarten sind zulässig: Gras, Schotterasen, Bohlen, Rasenkammersteine oder im Sandbett verlegtem Pflaster

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet werden:
Sammelmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zum Ersatz künftiger Eingriffe im Sondergebiet:

Entwicklungsziel: Magerrasen
Maßnahmen: Die vorhandenen Kalkmagerrasenreste sind zu erhalten und auszudehnen. Hierzu sind die Flächen zu entbuscheln und gegenüber der angrenzenden öffentlichen Pferdebeweidung zu schützen. Der Pferdehaltung ist auf dem gesamten Bereich des Sondergebietes, aber ausschließlich in den Monaten September bis einschließlich Februar durchzuführen. Der zu kommende Stockausschlag der Gehölze sind jährlich zu beseitigen (Winterhalbjahr). Darüber hinaus sind die Flächen einmal jährlich zu mähen (Winterhalbjahr). Das Mähen einschließlich der Stockausschläge ist von den Flächen zu entfernen.

2.5 Festsetzungen am Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB:

Gemäß Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Zeichenerklärung 1.2.6.2) gelten für die Anpflanzungsfächer im Sondergebiet folgende Maßnahmen: Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrhecke, einreihig, Pflanzrate pro Stech 2qm sowie Anpflanzung von 2 Laubbäumen, Artenauswahl siehe Seite 2.6

2.6 Gemäß Planzeichen 13.2.2 PlanzV (Zeichenerklärung 1.2.6.3) sind die Gehölze und Strukturen zu erhalten. Durch Pflege und Rückschnitt ist zu gewährleisten, dass sich kein Wald i.S.d. § 1 HFG entwickelt.

2.7 Zur Bebauung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können kulturhistorisch bedeutsame oder eingebürgerte Arten (z.B. Flieder syn. vulgaris), siehe Artenliste 2.6

2.8 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzenabstände:

Bäume 2. Ordnung
Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Salix caprea
Sorbus aucuparia*
Tilia platyphyllos
sowie bei Bedarf im standortgerechte einheimische Obstbaumarten

- Feldahorn
- Hasel
- Vogelkirsche
- Traubeneiche
- Salweide
- Vogelbeere
- Sommerlinde

Sträucher
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Viburnum opulus
Crataegus monogyna und laevigata
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Rubus fruticosus agg.
Sambucus nigra
Prunus spinosa

- Roter Hartriegel
- Hasel
- Gew. Schneeball
- Weißdorn
- Prunkkirsche
- Heckeneiche
- Brombeere
- Schw. Holunder
- Schlehe

Kletterpflanzen
Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

- Gem. Waldrinde
- Efeu
- Hopfen
- Geißblatt

Auf die Grenzstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgebot 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:
Die zulässige Mindestdachneigung im Plangebiet beträgt 10°. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder untergeordnete Dächer.
- 3.2 Es sind ausschließlich Sattel-, Walm, Pultdächer und versetzte bzw. gegenläufige Pultdächer zulässig.
- 3.3 Glasierte und lasierte Dachziegel, von denen eine Blendwirkung ausgehen kann, sind unzulässig. Dachbekleidung, Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.4 Dachaufbauten: Gauben sind zulässig. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v.H. der jeweiligen Trauffläche (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO (Begrünungen und Bepflanzungen):
Die Grundstücksfreiflächen sind extensiv als Grünland/Rasen zu bewirtschaften. Mind. 10 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewehrten Hinterhofstrukturen zu bepflanzen. Bei Bedarf und nach Nutzungsumstellung reicht auf den Baumstrukturen anliegenden Blumen und Gehölzen können zur Aneinhung 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 begründeter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, 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 anzugeben. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

5.2 Die Flächen des Planbereiches wurden teilweise aufgefüllt. Aufgeführt wurden auch Flächen des ehemaligen Kalksteinbruches (Flurstück 8/5 und angrenzend). Für diese Flächen wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Gemäß dieser Baugrunduntersuchung handelt es sich überwiegend um umgelagertes Bodenbauschuttmaterial aus offensichtlich unterschiedlichen Kalksteinarten. Bereitsweise wurde auch Bauschutt (Basis, Keramik, Ziegel, Kunststoff, Platten, Platte, Beton, Diabas, Granit, etc.) aufgetragen. Die Baugruben und angrenzenden Flächen ist nach Auskunft des Bodenpachtnehmers mit vertretbarem Aufwand möglich. Da bei Bebauung dieser angrenzenden Flächen aufgrund der Baugrunduntersuchung keine schädlichen Umweltwirkungen erwartet werden, wurde auf eine weitere Untersuchung innerhalb des Plangebietes verzichtet.

RP Dez. 41.4:
Im Planungsraum befinden sich zwei Altablägerungen mit folgenden Daten:

1.) ALTS-Nummer 532.021.020-000.017
RW: 3457200
HW: 5600820

2.) ALTS-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 Planungsbereiches 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 sicher gestellt werden, nur erreichbar werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00m bei den zum Anleiter bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird. (§ 13 HBO). Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleiter bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

5.5 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.04.2008 im Solmer Nachrichten.

2. Frühzeitige 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 04.04.2008 bis 08.05.2008 zu jedermann's Einsicht ausgestellt.

3. Frühzeitige 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.

4. 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 jedermann's Einsicht ausgestellt.

5. 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.

6. Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Planentwurf wurde am 17.0