



RECHTSGRUNDLAGEN
 Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Hessische Wassergesetz (HWG), die Hessische Bauordnung (HBO) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

- 1. Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportlerheim
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- GR 300 m² maximal zulässige Grundfläche
 - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.3 Baugrenzen**
- Baugrenze (Baufenster)
- 1.4 Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche, Sportplatz
- 1.5 Flächen für die Forstwirtschaft**
- Wald (außerhalb des Geltungsbereiches)

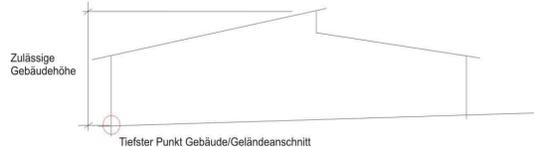
1.6 Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Stellplätzen einschließlich Zufahrt

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sondergebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportlerheim ist die Errichtung eines Sportlerheims mit Aufenthaltsräumen einschließlich gastronomischen Angeboten, Duschen, WC und Terrasse zulässig.
- Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist die Anlage eines Sportplatzes einschließlich der Zuschauerbereiche, der Zufahrten und Stellplätze zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-19 BauNVO**
 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportlerheim darf die Grundfläche maximal 300 m² und die talseitige Gebäudehöhe (Firsthöhe) maximal 5,50 m betragen, gemessen am tiefsten Punkt des Anschnittes Gebäudeaußenwand/ Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt First/ Oberkante Dacheindeckung. Es gilt das Geländeaufmaß vor Baubeginn.



Generallegende der katastermatischen Darstellung

— Grundstücksgrenze	□ Vorhandene Bebauung	— Mauer
— Flurgrenze	□ Oberbaumanlage	FL3 Flurnummer
— Gemeindegrenze	□ Grünland	FL2 Flurstücknummer
— Gemarkungsgrenze	□ Mischwald	P 205 Polygonpunkt
— Kreisgrenze	□ Zaun	
	□ Graben mit Fließrichtung	

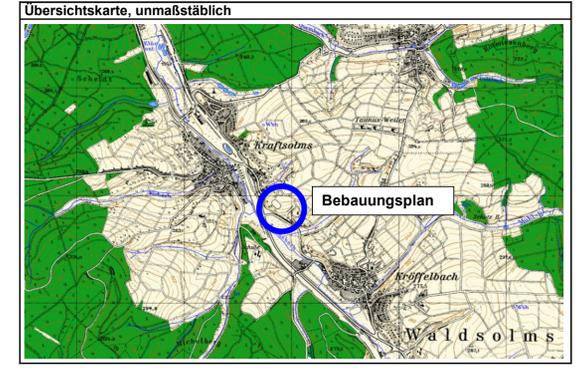
- 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
- Stellplatz- und Aufenthaltsflächen sowie die Zuschauerbereiche sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit das mit den betrieblichen Erfordernissen vereinbar ist und kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Auf den Einsatz von Herbiziden (Glyphosat) ist zu verzichten.
 - Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weitmaschige Drahtzaune). Mauern, Mauersockel und Stützmauern sind nicht zulässig.
 - Vorhandene Gebäude mit Holzverkleidungen und Freiflächen sind vor baulichen Maßnahmen auf geschützte Tierarten wie Fledermaus-, Reptilien-, Säugetier- und Gartenschlafvorkommen etc. abzusuchen. Bei Feststellung sind diese sachgerecht umzusiedeln. Vorhandene Strukturen, die als Brutplatz für Vögel dienen können, (Gehölze, Gebäude) sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu entfernen.
 - Bei Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Gefährdete Arten sind umzusiedeln.
 - Die Eingriffe in Biotope sind über den schutzübergreifenden Ansatz der Kompensationsverordnung zu kompensieren. Funktional wirksame Ausgleichserfordernisse bestehen hinsichtlich der Biotypen und der Flora nicht.
 - Bei Instandsetzung oder Erneuerung der Flutlichtanlage sind Lampentypen und Abschirmungen vorzusehen, die dem Insektenschutz dienen.

- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
GEMÄSS § 81 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 Gebäudefassaden sind in gedeckten Farben herzustellen. Glänzende oder spiegelnde Oberflächen sind mit Ausnahme von Fensterflächen nicht zulässig.
 - Einfriedungen**
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
 - Die Verwendung von rohen Betonflächen, Zementplatten, Schilfrohmatten, Profilblechen oder Baustahl als Einfriedungsmaterial ist unzulässig.

- C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**
- Denkmalschutzrecht**
 Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Bodenschutz**
 Die zu versiegelnden Bereiche sind auf die Zufahrt (Breite max. 4,5 m) und das Gebäude sowie Terrasse zu begrenzen. Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Baubeginn abzuschleppen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben ist anfallender Bodenaushub soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden. Bei größeren Baumaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.
 - Artenschutz**
 Für Eingriffe in Gehölze ist die Bauzeitenregelung umzusetzen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
 - Grundwasser**
 Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.
 - Verwertung von Oberflächenwasser**
 Gemäß § 55 Absatz 2 WHG ist Niederschlagswasser unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen versickert werden. Auf die gesetzliche Regelung durch das Hessische Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen. Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sicher gestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens vermieden wird. Sofern eine Verunreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breittflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden. Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Das Einleiten von Niederschlagabflüssen direkt in das Grundwasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass der Abstand des Versickerungshorizontes zum höchstmöglichen Grundwasserspiegel mindestens 1,5 m beträgt.
 - Brandschutz, Rettungsdienst u. Katastrophenschutz**
 Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 HBO müssen auf den Grundstücken eingerichtet sein. Als Grundsatz ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 ltr./Min. erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löscheinheit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die weiteren Hinweise der Stellungnahme des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Brandschutz, Rettungsdienst u. Katastrophenschutz vom 05.08.2016 sind bei der Planung zur Erschließung und Bebauung zu beachten.
 - Immissionsschutz**
 Die Immissionsrichtwerte nach § 2 der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagelärmschutzverordnung 18. BImSchV) sind einzuhalten. Als Lärmquelle sind nicht nur Geräusche der Besucher, Spiele und Schiedsrichter zu berücksichtigen, sondern auch der Betrieb der Parkflächen (Stellplatzflächen), sowie der an- und abfahrende Verkehr.
 - Waldabstand**
 Das bestehende Sportfunktionsgebäude und dessen Erweiterungsfläche (Baugrenze) liegen im Gefahrenbereich des Waldes (Windbruch und Waldbrand).
 - Verkehr**
 Es ist zu gewährleisten, dass keine Bälle in den Straßenraum der L 3053 gelangen und die Verkehrsteilnehmer nicht durch die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes geblendet werden (s. Stellungnahme Hessen Mobil vom 16.08.2016).

D PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- Laubbäume:**
 - Acer campestre* -Feldahorn
 - Acer pseudoplatanus* -Bergahorn
 - Acer platanoides* -Spitzahorn
 - Carpinus betulus* -Hainbuche
 - Sorbus aucuparia* -Eberesche
 - Salix caprea* -Salweide
 - Tilia cordata* -Winterlinde
 - Tilia platyphyllos* -Sommerlinde
- Straucharten:**
 - Cornus mas* -Kornelkirsche
 - Cornus avellana* -Haselnuß
 - Crataegus monogyna/laevigata* -Ein- und Zweigfelliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus* -Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare* -Liguster
 - Lonicera xylosteum* -Gemeinde Heckenkirsche
 - Mespilus germanica* -Echte Mispel
 - Rosa canina* -Hundsrose
 - Viburnum opulus* -Gewöhnlicher Schneeball



GEMEINDE WALDSOLMS
Ortsteil Kraftsolms
Bebauungsplan
"Sportgelände Kraftsolms"
 Satzungsexemplar

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung des Planes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 01.06.2016.	BEGLAUBIGUNG Eine Beglaubigung ist aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement nicht erforderlich.
..... Bürgermeister Bürgermeister
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde öffentlich ausgelegt: vom 01.08.2016 bis zum 12.08.2016. Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 22.10.2018 bis zum 23.11.2018. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.10.2018. Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt vom 04.02.2019 bis zum 15.03.2019. Die Bekanntmachung der erneuten Offenlegung erfolgte am 24.01.2019.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB ist erfolgt am 15.07.2016. Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB ist erfolgt vom 22.10.2018 bis zum 23.11.2018. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) BauGB erneut eingeholt vom 04.02.2019 bis zum 15.03.2019.
BESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 18.06.2019.	AMTLICHE BEKANNTMACHUNG In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am in
Waldsolms den Bürgermeister	Waldsolms den Bürgermeister
Dipl.-Ing. Christoph Henkel Stadt- und Landschaftsplanung	35435 WETTENBERG • FORSTHAUSSTR. 5 TEL: 06406 / 8344433 christoph.henkel.stadtplanung@t-online.de
Sachbearbeitung: Henkel	Bearbeitungsstand: Juni 2019