

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Gemeinde Waldsolms

1. Änderung des Bebauungsplanes

"Sportgelände Kraftsolms"

OT Kraftsolms

- Satzungsexemplar 2023 -



Planungsbüro**Koch**

C. Koch

Planungsbüro für

- Städtebau
- Landschaft
- Freiraum
- Straßen- und Tiefbau

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de

Planbearbeitung
M. Sc. Geogr. Julia Arndt

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@pbkoch.de

Stand
31.03.2023

1

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 16.02.2022

bekanntgemacht am 22.12.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB

vom bis
bekanntgemacht am

Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB

vom bis

1. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

1. Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB

vom 09.01.2023 bis 09.02.2023
bekanntgemacht am 22.12.2022

1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom 09.01.2023 bis 09.02.2023

2. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

2. Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 4a (3) BauGB

vom bis
bekanntgemacht am

2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis

Satzungsbeschluss am 29.03.2023

Bestätigung der Verfahrensvermerke



35647 Waldsolms
den 31. MAR 2023

Alme
Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

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

Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.



35647 Waldsolms
den 13. APR 2023

Alme
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13. APR 2023

rechtskräftig ab 14. APR 2023



35647 Waldsolms
den 17. APR 2023

Alme
Bürgermeister



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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



Sonstige Sondergebiete: Sportlerheim
(§ 11 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



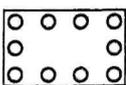
Öffentliche Grünfläche: Sportplatz
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze einschließlich Zufahrt

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SO
Zahl der Vollgeschosse (max.)	1
Grundfläche (qm max.)	480
Gebäudehöhe max. in m talseitig*	5,70
Bauweise	offen

*Definition Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird gemessen am tiefsten Punkt des Anschnittes Gebäudeaußenwand/Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt First/Oberkante Dacheindeckung. Es gilt das Geländeaufmaß vor Baubeginn.

Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.



A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Sportlerheim“ gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Sportlerheim ist die Errichtung eines Sportlerheims mit Aufenthaltsräumen einschließlich gastronomischen Angeboten, Duschen, WC und Terrasse mit Überdachung zulässig. Zudem ist das Aufstellen von drei Container als Schiedsrichterräume und für die Materiallagerung sowie ein Geräteschuppen zulässig.

1.2 Öffentliche Grünfläche gem. § 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.

Gebäudefassaden sind in gedeckten Farben herzustellen. Glänzende oder spiegelnde Oberflächen sind mit Ausnahme von Fensterflächen nicht zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhe von Einfriedungen gilt die natürliche Geländeoberfläche.

Die Verwendung von rohen Betonflächen, Zementplatten, Schilfrohmatten, Profilblechen oder Baustahl als Einfriedungsmaterial ist unzulässig.

C) HINWEISE

1. Verwertung von Oberflächenwasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

2. Grundwasser

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und deren Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

3. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen gilt dies auch für den Abriss von Gebäuden.

4. Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

5. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

TEXTFESTSETZUNGEN

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB

2.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung

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.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von bodengebundenen Kleintieren nicht behindert werden (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen). Holzzäune und weitmaschige Drahtzäune sind zulässig. Mauern, Mauersockel und Stützmauern sind nicht zulässig.

2.3 Kontrolle vor Baumaßnahmen

Vorhandene Gebäude mit Holzverkleidungen und Freiflächen sind vor baulichen Maßnahmen auf geschützte Tierarten wie Fledermaus-, Reptilien-, Sieben- und Gartenschläfervorkommen etc. abzusuchen. Bei Feststellung sind diese sachgerecht umzusiedeln. Vorhandene Strukturen (Gehölze, Gebäude), die als Brutplatz für Vögel dienen können, sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu entfernen.

2.4 Ökologische Baubegleitung

Bei Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Gefährdete Arten sind umzusiedeln.

2.5 Eingriffe

Die Eingriffe in Biotope sind über den schutzübergreifenden Ansatz der Kompensationsverordnung zu kompensieren. Funktional wirksame Ausgleichserfordernisse bestehen hinsichtlich der Biotoptypen und der Flora nicht.

2.6 Beleuchtung

Bei Instandsetzung oder Erneuerung der Flutlichtanlage sind Lampentypen und Abschirmungen vorzusehen, die dem Insektenschutz dienen.

2.7 Heckenpflanzung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anpflanzung einer Hecke in einer Größenordnung von mindestens 204 m² vorzunehmen. Empfohlene Arten sind:

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

6

7

8

9

TEXTFESTSETZUNGEN

6. Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 HBO müssen auf den Grundstücken eingerichtet sein. Als Grundschutz ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 Ltr./Min. erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Eine Abstimmung mit der Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz des Lahn-Dill-Kreises ist bei der Planung zur Erschließung und Bebauung vorzunehmen.

7. 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.

8. Waldabstand

Das bestehende Sportfunktionsgebäude und dessen Erweiterungsfläche (Baugrenze) liegen im Gefahrenbereich des Waldes (Windbruch und Waldbrand).

9. 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.

de
on
er

re
ch
(§

en
re
in

en

er
m



2
irt

z-
in

r,
kt
3,
n
u

Datum	Erstellung / Änderung	
10.11.2022	sw	Erstellung
31.01.2023	sw	Fläche zum Anpflanzen ergänzt
14.02.2023	sw	Fl. z. Anpflanzen geändert, Bemassung ergänzt
28.02.2023	sw	FS neu, gecheckt

geprüft:	31.03.2023, J. A.	Dateiname:	bkrsp_2d3_Endfassung.dwg
		Blattgröße:	95 cm x 59,4 cm
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		erstellt mit:	StadtCAD 20
Stand: 11.2022		basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2020