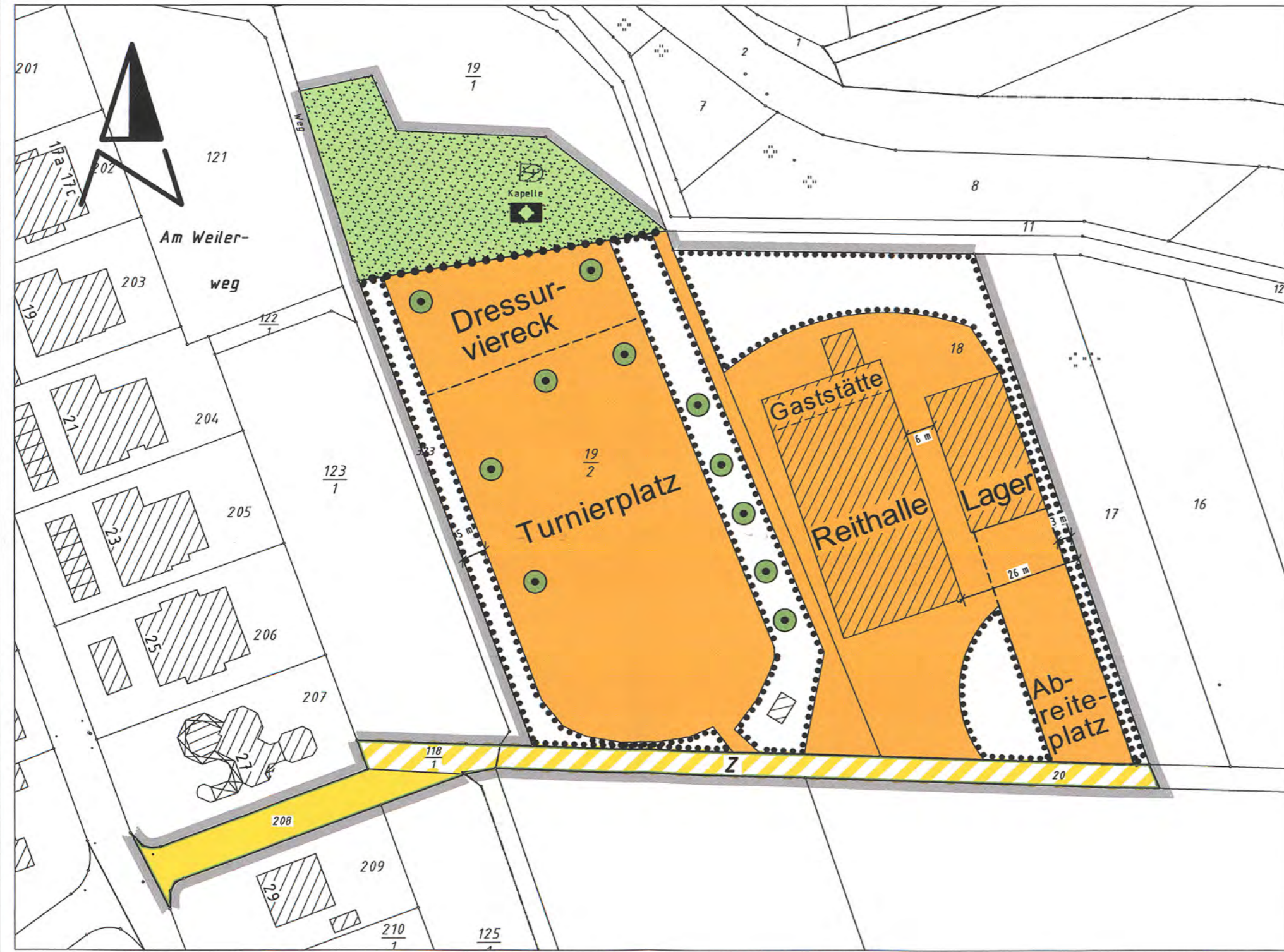




# Stadt Bad Camberg, Kernstadt Bebauungsplan „Am Weiler Weg“



Baugebiet	FHmax
SO <sub>REITANLAGE</sub>	9m

## I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauverordnung (HBO), in der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

## II. Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen:

-  Sondergebiet – Reitanlage
-  maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( § 9(1)11 BauGB)
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche – Zufahrtsweg
-  Grünflächen ( § 9(1)15 BauGB)
-  private Grünflächen
-  Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9(1)25 BauGB)
-  Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
-  Erhalt von Bäumen
-  Sonstige Planzeichen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Beschriftungen
-  Bemaßung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## III a. Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 11 Abs.2 BauNVO wird das Gebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Reitanlage ausgewiesen (SOREITANLAGE). Innerhalb dieses Gebietes werden folgende bauliche Anlagen und Nutzungen für zulässig erklärt:

- Reithalle mit Pferdeboxen
- Turnierplatz
- Abreiteplatz
- Dressurviereck
- Lager-/ Gerätehalle
- Wirtschaftsgebäude
- Gaststätte mit Biergartenfläche
- 2 Wohnungen für Beschäftigte der Reitanlage
- Schulungsraum
- Tierhaltung
- Lagerstätte für Pferdemit

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die durch bauliche Anlagen und Stellplätze überbaubare Fläche beträgt maximal 2.500 m<sup>2</sup>.

### 3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §18 BauNVO

3.1 Zulässig sind bauliche Anlagen bis zur Höhe der Dachoberkante. Die maximale zulässige Höhe von 9 m darf nicht überschritten werden.

3.2 Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe ist jeweils der unterste Anschnitt des bestehenden Geländes.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gehwege, Stellplätze, Feuerwehrfahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

### 5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

- 5.1 Innerhalb der nicht überbauten Fläche ist je 100 m<sup>2</sup> ein einheimischer standortgerechter Baum zu pflanzen. Artenauswahl siehe Begründung.
- 5.2 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen ist der Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen.
- 5.3 Abgänge zum Erhalt festgesetzter Bäume sind zu ersetzen.
- 5.4 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzten Flächen wird ein Richterturm für zulässig erklärt.

### III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gem. § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 1. Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr.1 HBO)

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig.

#### 2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter) bis zu einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante. Des Weiteren muss der Abstand von mindestens 5 cm bis zum Boden eingehalten werden.

## IV. Kennzeichnungen und Hinweise

### 1. Zur Verwertung von Niederschlagswasser

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 51 Abs. 3 Satz 1 und 2 Hessisches Wassergesetz HWG).


### 2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2(1) BauGB	23. Februar 2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB	14. Oktober – 15. November 2013
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB	14. Oktober – 15. November 2013
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	08. Mai 2014
6. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB	19. Mai – 20. Juni 2014
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB	27. Mai – 27. Juni 2014
8. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	22. Juli 2014

Bad Camberg, den 29. Juli 2014

  
Bürgermeister

## VI. Inkrafttreten

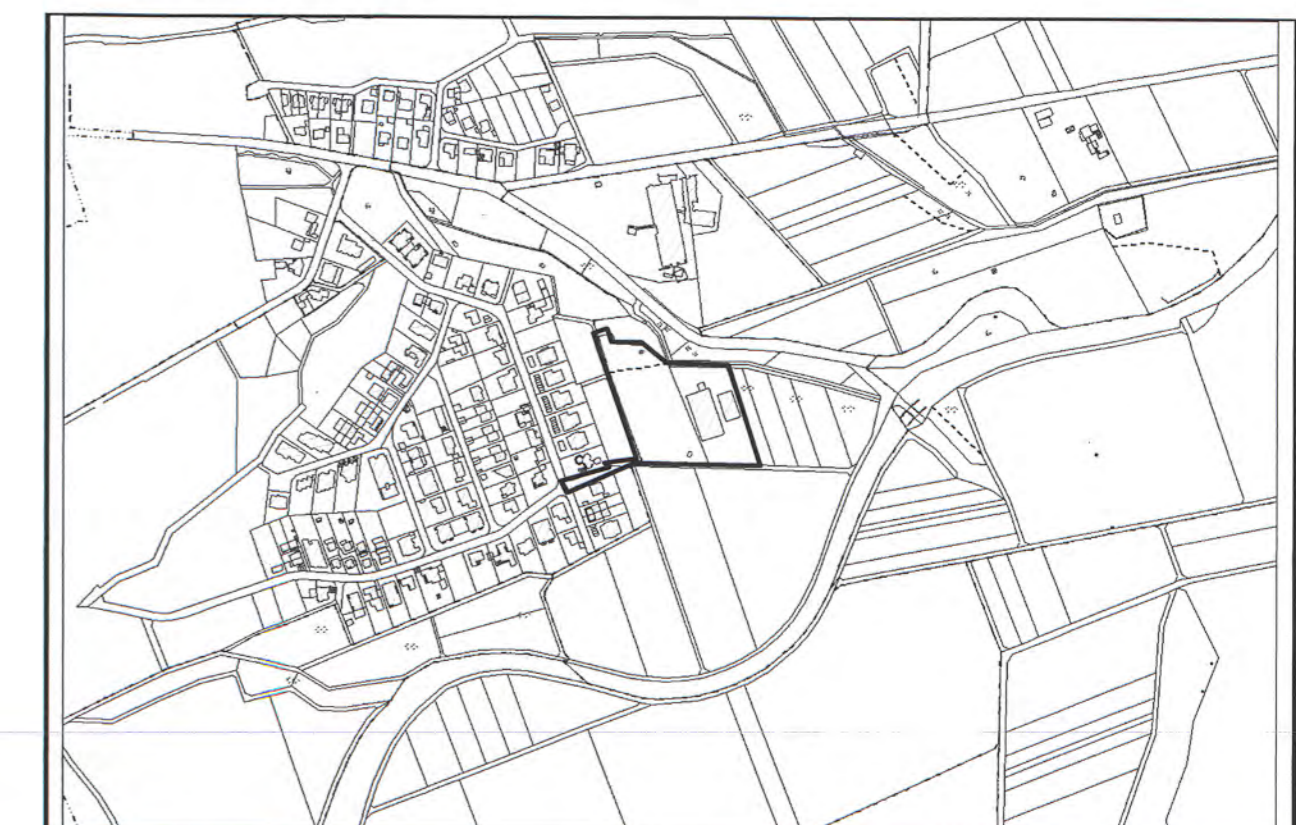
Der Bebauungsplan „Am Weiler Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Camberg, den 29. Juli 2014

  
Bürgermeister


Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am 18. Dez. 2014

## VII. Übersichtskarte



**Stadt Bad Camberg, Kernstadt  
Bebauungsplan „Am Weiler Weg“**

- Satzung -

Datum: 03 / 2014  
zul. überarb: 06 / 2014  
Bearbeiter: Y. Kutschis  
digit. Bearb.: Y. Kutschis  
in: Geograf   
Plangröße (in cm) 91x54  
Maßstab 1 : 1000

**PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT**  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,  
35440 Linden – Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christoph@seifert-plan.de

