PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Solms, Stadtteil Albshausen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3 „Kirchhofsgärten“ - 3. Änderung und Erweiterung

Satzung

Planstand: 13.07.2021

Projektnummer: 20-050

Projektleiter: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen 4

1.1 Planerfordernis und -ziel 4

1.2 Räumlicher Geltungsbereich 5

1.3 Regionalplanung 6

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung 7

1.5 Verbindliche Bauleitplanung 8

1.6 Sonstige informelle Planungen 9

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz 9

1.8 Verfahrensart und -stand 10

2. Städtebauliche Konzeption 11

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung 13

3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr 13

3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr 13

4. Inhalt und Festsetzungen 14

4.1 Art der baulichen Nutzung 14

4.2 Maß der baulichen Nutzung 16

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 17

4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25b BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB 18

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 19

6. Wasserrechtliche Hinweise und Empfehlungen (keine Festsetzung) 19

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange 21

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 21

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung 22

7.3 Artenschutzrechtliche Belange 22

7.4 Schutzgebiete 22

8. Klimaschutz 23

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 23

9.1 Überschwemmungsgebiet 23

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz 23

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen 26

9.4 Abwasserbeseitigung 27

9.5 Abflussregelung 27

9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft 28

10. Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz und Abfallentsorgung 28

11. Kampfmittel 31
12. Immissionsschutz 33
13. Denkmalschutz 34
14. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 34
15. Sonstige Infrastruktur 34
16. Landwirtschaft 36
17. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise 36
18. Bodenordnung 40
19. Flächenbilanz 40
20. Anlagen und Gutachten 41

- 171 -

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung und 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kirchhofsgärten“ sollen die bisherigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche für den Dachdeckerbetrieb Rödel geschaffen werden. Dieser möchte südlich der bestehenden Firmenhalle ein Bürogebäude sowie eine Betriebsleiterwohnung/-gebäude errichten. Deshalb wird im nördlichen Bereich des Plangebiets, mit der bestehenden Firmenhalle, gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Südlich davon soll ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zur Ausweisung gelangen, um der geplanten Nutzung des Bürogebäudes mit betrieblichem Wohnen gerecht zu werden und einen Puffer zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Mischgebiet mit vorwiegend Wohnnutzung zu schaffen.

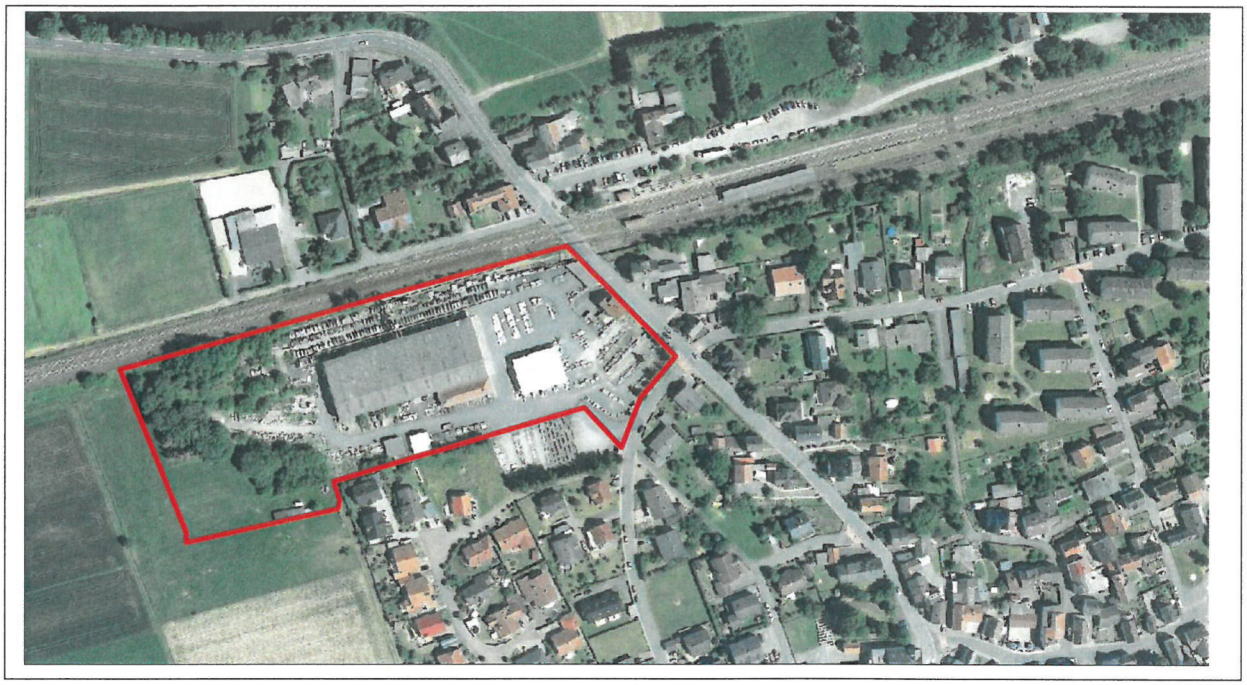
Für das Plangebiet wurde bereits 2014 der Bebauungsplan Nr. 3 „Hinter den Kirchhofsgärten“ – 2. Änderung und Erweiterung nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4(1) und § 3 (1) BauGB im Jahr 2013 der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gefasst, das Verfahren aber nicht mehr weiter betrieben.

Auch dort war der Bereich bereits als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen, wobei aber in der vorliegenden 3 Änderung die Nutzungsaufteilung gegenüber den bisherigen Festsetzungen geändert wird. Auch die Zufahrten und Umfahrten werden neu geplant bzw. modifiziert.

Die bisher im Wasserschutzgebiet angedachten Erweiterungsflächen (westlicher Bereich des Geltungsbereiches) werden zurückgenommen und nun als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstgarten festgesetzt. Die bisherigen Ausweisungen eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes werden im Grundsatz übernommen und nur in Teilbereichen modifiziert. In diesem Zusammenhang werden auch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes an die aktuellen Gesetzesgrundlagen angepasst und geändert. Die Planung ist überwiegend aus dem wirksamen FNP entwickelt. Das Planverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB weitergeführt.

Die Bauleitplanung greift zudem in die rechtlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 3 „Kirchhofsgärten“ (1972) und dessen 1. Änderung (1997), sowie Nr. 3.01 „Hinter den Kirchhofsgärten“ (1991) und dessen 1. Änderung (1994) und der 2. Änderung beider Pläne (2000) ein. Auf die verbindliche Bauleitplanung wird in Kap. 1.5 näher eingegangen.

Abb.1: Lage des Plangebietes im Stadtteil Albshausen



Quelle: Hessenviewer (http://hessenviewer.hessen.de (03.21)), roter Kasten = Lage des Baugebietes

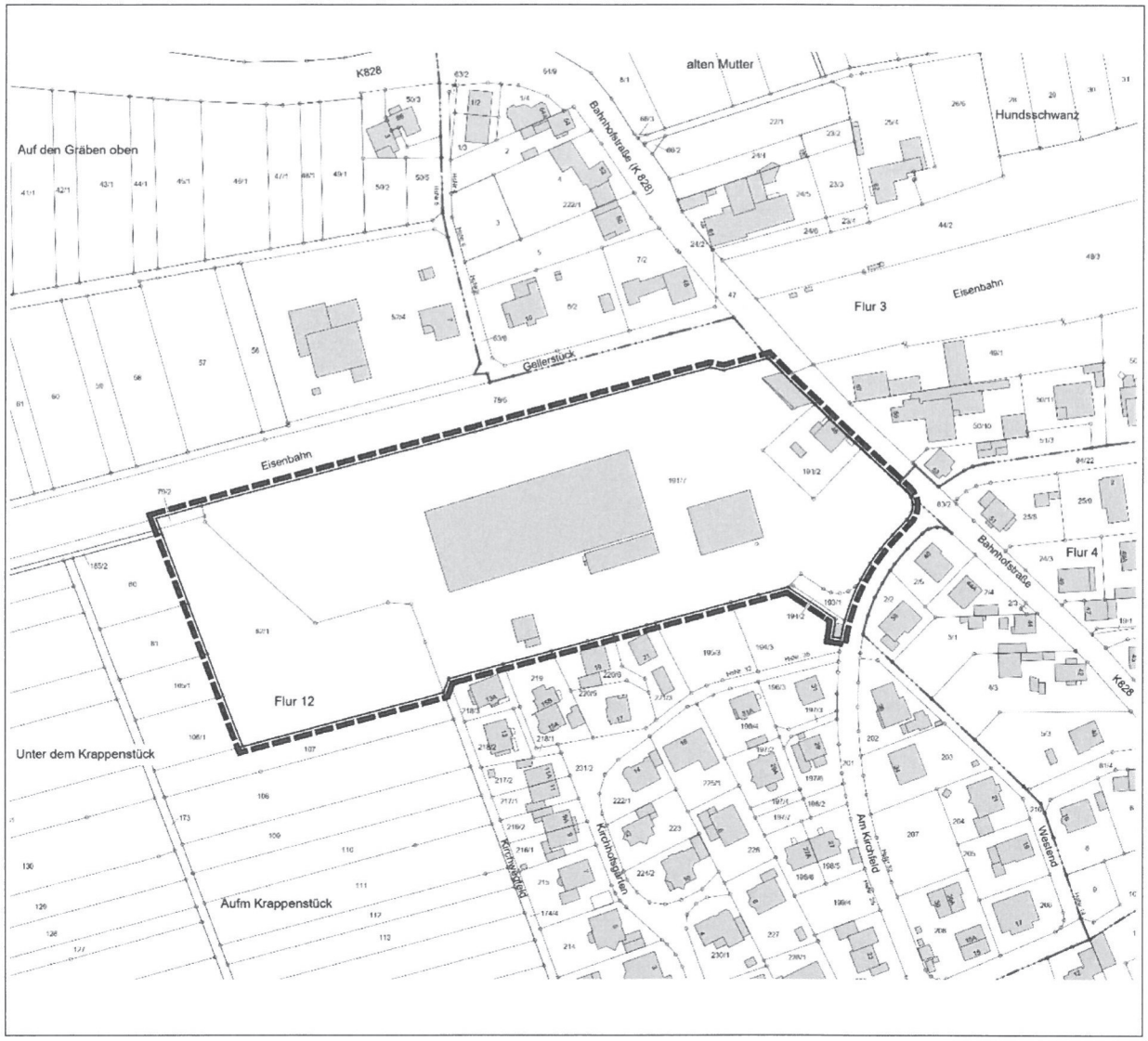
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst jetzt rd. 2,43 ha mit folgenden Flurstücken in der Gemarkung Albshausen, Flst. 79/2tlw., 82/1, 191/2, 191/7,193/1 und 194/2 in der Flur 12.

Die Fläche wird bereits für gewerbliche Zwecke genutzt (Firma Rödel, Dachdeckermeisterbetrieb). Die Zufahrt erfolgt primär durch die Straße *Am Kirchfeld* im Südosten des Plangebietes.

Südlich angrenzend befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen (im FNP als gemischte Baufläche gekennzeichnet), während das Plangebiet nördlich vom Verlauf der Bahntrasse und östlich durch die Bahnhofstraße (Kreisstraße K 828) begrenzt wird. Im Westen grenzt der Außenbereich mit einer Landwirtschaftlichen Nutzung an.

Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kirchhofsgärten“ – 3. Änderung und Erweiterung



1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1)* und für den Bereich der Grünfläche als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12)* und *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt.

Abb.3: Regionalplan Mittelhessen 2010



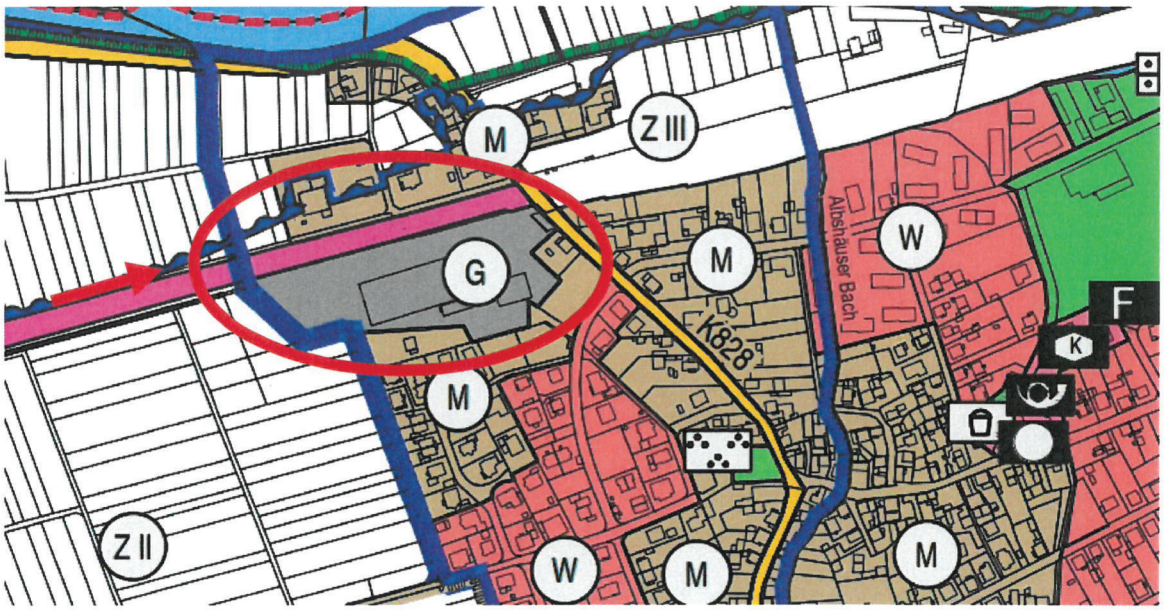
roter Kreis / Pfeil = Lage des Baugebietes

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Festlegungen geht die Stadt Solms davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung als gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Dies wurde seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, in der Stellungnahme vom 26.08.2013 zur 2.Änderung und Erweiterung bestätigt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Solms von 2020 stellt das Plangebiet bereits überwiegend als *Gewerbliche Baufläche* i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO (Gewerbliche Bauflächen) sowie als *Gemischte Baufläche* i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO und einen geringen Teil als *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Somit ist die Planung nahezu vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird dann zum Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

Abb.4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Solms, roter Kreis = Lage Plangebiet



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes bestehen bereits verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne, die zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sowie zur Herstellung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen nunmehr entsprechend geändert und zusammengefasst werden. Hierbei ist insbesondere die Änderung der Bebauungspläne „Kirchhofsgärten“ und „Hinter den Kirchhofsgärten“ von 2000 beachtlich, da hier für den überwiegenden Bereich des Plangebietes Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt wurde, sodass dieser Bebauungsplan als Grundlage für die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 „Kirchhofsgärten“ dient.

Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 3.01 „Hinter den Kirchhofsgärten“ 1991

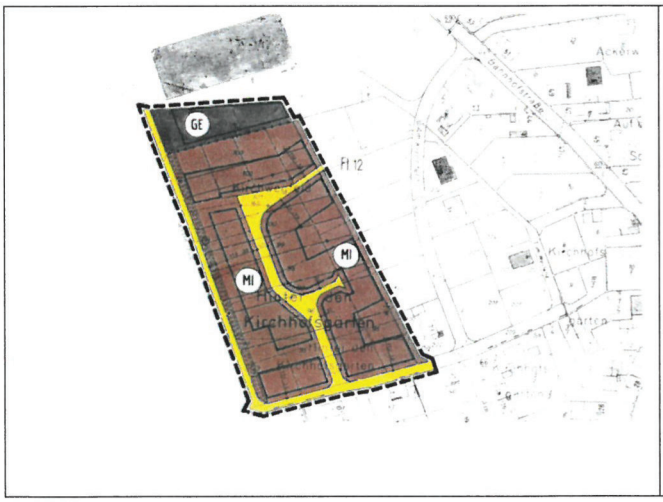


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 3 „Kirchhofsgärten“ 1972

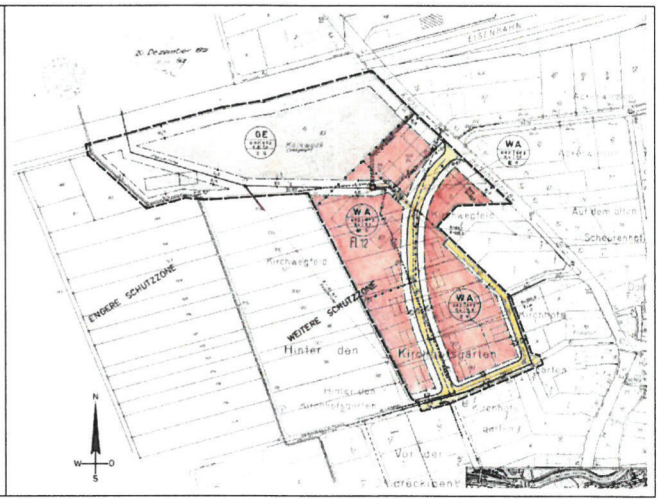


Abb. 7: Änderung der Bebauungspläne „Kirchhofsgärten“ und „Hinter den Kirchhofsgärten“ von 2000



Abb. 8: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 von 1997



Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.3 „Kirchhofsgärten“ – 3. Änderung und Erweiterung gilt, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.3.01 „Hinter den Kirchhofsgärten“, des Bebauungsplanes Nr.3 „Kirchhofsgärten“, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Kirchhofsgärten“ sowie der Änderung der Bebauungspläne „Kirchhofsgärten“ und „Hinter den Kirchhofsgärten“ durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr.3 „Kirchhofsgärten“ – 3. Änderung und Erweiterung aufgehoben werden.

Des Weiteren besteht eine Planung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.3 „Hinter den Kirchhofsgärten“ von 2014, für welchen nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §4(1) und 3 (1) BauGB der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zwar gefasst, dass Verfahren aber dann nicht mehr weiterverfolgt wurde.

1.6 Sonstige informelle Planungen

Weitere informelle Planungsgrundlagen (wie z.B. Flurbereinigungsverfahren, IKEK, Förderflächen, etc.) liegen nach Kenntnisstand des Planungsbüros für die Ortslage Albshausen bzw. für das Plangebiet nicht vor.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Zum Bodenschutz kann aufgeführt werden, dass, bis auf das Flurstück 82/1 in der Flur 12, die zur Ausweisung gelangenden Planflächen in der Gemarkung Albshausen bereits als gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen genutzt werden und es sich somit um eine Planung der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB) handelt. Lediglich die Fläche 82/1 in der Flur 12 ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und befindet sich im Außenbereich der Ortslage. Allerdings sieht der vorliegende Plan für diesen Bereich eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstgarten und eine Anpflanzung von Bäumen und Laubsträuchern vor. Somit werden im Zuge der Planung keine neuen Flächen in Anspruch genommen und dem Bodenschutz, u.a. aufgrund der privaten Grünfläche, in ausreichenden Maße Folge geleistet. Die bestehenden Flächen werden in der Ausnutzung optimiert und eine Nachverdichtung vorgesehen, so dass keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

1.8 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs.1 BauGB**	30.06.2020 Bekanntmachung: 11.03.2021*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB**	Frist: 22.03.2021 - 07.05.2021 Bekanntmachung 11.03.2021*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs.2 BauGB**	Anschreiben: 18.03.2021 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs.1 BauGB**	**13.07.2021**

*Die Bekanntmachungen erfolgen in den Stadtnachrichten Solms und Braunfels.

Derzeit liegen Gründe vor (Corona-Pandemie), die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat um zwei Wochen zu verlängern.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach 13a durchgeführt. Von einer Umweltprüfung kann gemäß §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB deshalb abgesehen werden.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Ausweisung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der

Charakter des Innenbereiches ist im vorliegendem Plangebiet durch die baulichen Anlagen und der Nutzung selbst sowie dem unmittelbaren Umfeld gegeben.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche mit 12.942m² deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Im Umfeld des Geltungsbereiches wurden in den letzten Jahren keine Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.

2. Städtebauliche Konzeption

Seitens des Dachdeckermeisterbetriebes RÖDEL soll am jetzigen Standort westlich der Bahnhofstraße (Kreisstraße K 828) das Betriebsgelände gesichert und durch weitere Nutzungen entwickelt werden. Geplant ist u.a. der Bau eines neuen Bürogebäudes mit Betriebswohnungen und einem eigenständigen Wohnhaus südlich der bestehenden Firmenhalle, um somit auch weiterhin einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten und die Betriebsabläufe insgesamt optimieren zu können.

Darüber hinaus besteht im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit den Gesamtbereich des Betriebsgeländes und der südlich angrenzenden Flächen städtebaulich zu ordnen und möglichen Konflikten einer Gemengelage planungsrechtlich entgegenzuwirken. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sollen im Norden als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO sowie im südlichen Bereich als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausgewiesen werden, wobei die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung gesehen werden kann. Neben der Art der baulichen Nutzung orientieren sich auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an dem vorhandenen Gebäudebestand und eröffnen zugleich die Möglichkeit einer mit dem Umfeld verträglichen baulichen Weiterentwicklung im Ortsrandbereich. Diesbezüglich

erfolgt die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Der Bereich des Betriebsgeländes wird als Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt, während durch die flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dem Bauherrn eine hinreichende Flexibilität bei der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben gegeben wird. Der westliche Teil des Plangebiets, welcher sich im Außenbereich befindet, kann durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Private Grünfläche Zweckbestimmung: Obstgarten und Anpflanzung Bäume und Laubsträucher) einer entsprechenden Eingrünung zugeführt und somit das Gebiet verträglich in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden. Die Laubsträucher fungieren dabei als Abgrenzung zum gewerblich genutzten Bereich. Die nördliche Baugrenze hält gemäß den bisherigen Festsetzungen der Änderung der Bebauungspläne „Kirchhofsgärten“ und „Hinter den Kirchhofsgärten“ von 2000 einen Abstand von 10 m zur angrenzenden Bahntrasse ein, sodass auch im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes nicht von einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs auszugehen ist. Darüber hinaus wird auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die bisherige Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels aus der Bebauungsplan-Änderung von 2000 übernommen, sodass die immissionsschutzrechtlichen Belange im Kontext der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen hinreichend gewahrt werden können. Am Standort Albshausen handelt es sich zudem ausschließlich um einen Dachdeckermeisterbetrieb, von dem nur geringfügige Emissionen ausgehen. Deshalb kann südlich des Gewerbegebiets, in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen der Änderung der Bebauungspläne „Kirchhofsgärten“ und „Hinter den Kirchhofsgärten“ von 2000, ein Mischgebiet ausgewiesen werden, um dort ein Bürogebäude und betriebliches Wohnen zu ermöglichen und eine Abgrenzung (Pufferfläche zum Gewerbegebiet) zum südlich angrenzenden Mischgebiet, welches vorwiegend als Wohngebiet genutzt wird, zu gewährleisten. Das Mischgebiet entlang der Bahnhofstraße ist eine Übernahme der Planung aus dem Jahr 1997. Das Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen kann im gesamten Mischgebiet Nr.2 erfüllt werden, gleichzeitig dient diese Ausweisung dem Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung und dem Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes bzw. Mischgebiets ist bereits Bestand und erfolgt weiterhin über die *Bahnhofstraße* sowie über eine Anbindung an die Straße *Am Kirchfeld*, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Betriebsstraße (privat) planungsrechtlich gesichert wird. Die Verkehrsfläche wird im Vergleich zu der bisherigen zeichnerischen Festsetzung geringfügig nach Süden verbreitert, sodass der Verkehr hier leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Parallel zur Bahntrasse soll auf dem Gelände des Gewerbegebietes ein kleiner Lärm- und Sichtschutzdamm errichtet werden, um die Beeinträchtigungen von der Bahntrasse auf das Gewerbegebiet und umgekehrt zu vermeiden. Gleichzeitig können die Flächen zur Eingriffsminimierung, zur Eingrünung des Geländes und zur Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen im Hinblick auf den Artenschutz genutzt werden.

Die Stadt Solms hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zudem bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften als integrierte Orts- und Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorgaben beziehen sich auf die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen und Einfriedungen. Die Festsetzungen erfolgen insbesondere unter dem Aspekt, gestalterische Fehlentwicklungen im Bereich der bebauten Ortslage bzw. des Ortsrandes zu vermeiden.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich bislang bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die schon mal angedachte Erweiterung des Gewerbegebietes auf die Parzelle 82/1

wurde bei der vorliegenden Planung wieder zurückgenommen, da sich diese Fläche in der Wasserschutzgebietszone II befindet und eine Bebauung nicht zugeführt werden kann. Diese Fläche soll langfristig als Grünfläche mit Obstbaumpflanzungen entwickelt werden. Die Pflege soll durch Mahd und extensive Tierhaltung erfolgen, wobei bei der Pflege der Fläche die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung zu berücksichtigen sind.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Für das Plangebiet ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße nicht notwendig. Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes bzw. Mischgebiets ist bereits Bestand und erfolgt weiterhin über die *Bahnhofstraße* sowie über eine Anbindung an die Straße *Am Kirchfeld*, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Betriebsstraße (privat) planungsrechtlich gesichert wird. Sie erschließt v.a. das westliche Mischgebiet, das dem Betriebsgelände der Fa. Rödel zugeordnet ist. Diese Verkehrsfläche wird im Vergleich zu der bisherigen zeichnerischen Festsetzung geringfügig nach Süden verbreitert, sodass der Verkehr hier leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Im Nordosten der Gewerbefläche ist eine Ausfahrt festgesetzt, die allerdings nur eine Ausfahrtsrichtung nach rechts in den Ort zulässt. Diese Regelung erfolgt in Kenntnis des sich im Nordosten anschließenden Bahnübergangs und den damit verbundenen Verkehrsregelungen.

Die westliche Grünfläche ist im Eigentum der Firma und kann über das Betriebsgelände angefahren.

3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb des Gewerbe- und Mischgebietes sind Stellplätze auf den Baugrundstücken im ausreichenden Maße gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Solms anzulegen und nachzuweisen, siehe auch Stellplatzsatzung der Stadt. Der Bebauungsplan erlässt hier keine Festsetzungen, sondern verweist auf die § 12 Abs.1 BauNVO (Stellplätze sind im Gebiet zulässig, soweit sie sich aus dem § 12 Absatz 2 - 6 BauNVO nichts anderes ergibt). Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) Stellplätze zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auch das gilt es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn beziehungsweise Architekten nachzuweisen.

3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr und über Bahnhof direkt angrenzend, erschlossen. Der nächstgelegene Anschluss an das überregionale ÖPNV-Netz besteht eben über diese Haltestellen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen der Änderung der Bebauungspläne „Kirchhofsgärten“ und „Hinter den Kirchhofsgärten“ von 2000 überwiegend ein **Gewerbegebiet** i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen, sodass die bestehende gewerbliche Nutzung gesichert werden kann und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Entwicklung geschaffen werden können.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs.2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen*,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

* Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.6 Nr.1 BauNVO und § 8 Abs.2 BauNVO fest, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Betriebstankstellen, die sind im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung zulässig.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen können oder im Kontext der Lage des Plangebietes zur Ortslage nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO und § 8 Abs.3 BauNVO wird für das Gewerbegebiet zudem festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ebenfalls unzulässig sind, sodass eventuelle immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Zudem wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung (1.1.3) aufgenommen, nach der im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Im Umkehrschluss ist somit die Ansiedlung von reinen Einzelhandelsflächen, z.B. für Lebensmittelmärkte oder Textilmärkte, unzulässig. Der ausgeübte Dachdeckermeisterbetrieb wird durch die Festsetzung hingegen nicht erfasst. Die Vorgaben beruhen auf raumordnerische Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB zwingend zu beachten.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen der Änderung der Bebauungspläne „Kirchhofsgärten“ und „Hinter den Kirchhofsgärten“ von 2000 ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt (1.1.1), sodass in diesem Bereich sowohl Wohnnutzungen, wie das angestrebte betriebliche Wohnen mit Büronutzung, als auch ergänzende und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können und somit auch ein gestufter Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes und den umliegenden, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungen geschaffen werden kann.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs.2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe*,
- Tankstellen* sowie
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind*.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden*.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

*Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen

Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Hier wird auf die südlich angrenzenden Wohnnutzungen verwiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die in § 17 Abs.1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für Gewerbegebiete sowie gemäß den bisherigen Festsetzungen der Änderung der Bebauungspläne „Kirchhofsgärten“ und „Hinter den Kirchhofsgärten“ von 2000. Zugleich kann somit auch der vorhandene Gebäudebestand erfasst und auch künftig eine Bebauung ermöglicht werden, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und eine zweckentsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl mit einem Maß von **GRZ = 0,6** festgesetzt, was der nach der BauNVO möglichen Obergrenze entspricht, sodass insgesamt eine mit der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur verträgliche Bebauung ermöglicht wird, der Forderung einer Nachverdichtung im Bestand entspricht und in dem Übergangsbereich keine unverträgliche städtebauliche Dichte planungsrechtlich zugelassen wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die Kappungsgrenze liegt bei einer Gesamt-GRZ (GRZ I gemäß § 19 Abs.1 BauNVO und GRZ II gemäß § 19 Abs.4 BauNVO) bei 0,8.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Gewerbegebiet die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,6** sowie für das Mischgebiet auf ein Maß von **GFZ = 1,2** fest. Die Geschossflächenzahl für die Gebiet ergibt sich dabei i.d.R. aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Aufgrund der zulässigen Dreigeschossigkeit und dem städtebaulichen Umfeld wird die vorgegebene Geschossflächenzahl etwas niedriger angesetzt, ermöglich aber den Bauherrn ausreichend Gestaltungsspielraum für eine angepasste Nachverdichtung im Plangebiet.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> *Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet sowie für das Mischgebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von **Z = III** fest, sodass innerhalb des Plangebietes künftig ausschließlich eine maximal dreigeschossige Bebauung planungsrechtlich zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Gewerbe- und Mischgebiets gilt neben der Zahl der Vollgeschosse eine weitere Höhenrestriktion: Die Firsthöhe wird im Gewerbegebiet auf 12,0m und im Mischgebiet auf 11,0m begrenzt. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Bauweise und Baugrenzen wird somit eine dem Standort sowie der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung ermöglicht. Die Gebäude werden sich in der Höhenentwicklung somit dem nahegelegenen Bestand anpassen und ein einheitliches Ortsbild vermitteln.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Mischgebiet wird eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für das Gewerbegebiet wird hingegen keine **Bauweise** festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich mit den Hauptgebäuden nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs.5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt die jeweils engere Festsetzung.

4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25b BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland und Obstgarten im Bebauungsplan festgesetzt (TF 1.2). Innerhalb der Privaten Grünfläche Zweckbestimmung Grünland und Obstgarten ist je Baumsymbol gemäß Plankarte ein standortgerechter Hochstammobstbaum zu pflanzen und zu pflegen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den Baumsymbolen in der Plankarte abweichen. Je Strauchsymbol gilt es vier heimische Sträucher (gemäß Artenliste) zu pflanzen und zu pflegen. Für die Neuanlage von Grünland ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden oder das Heumulchsaatverfahren anzuwenden. Das Grünland ist extensiv in Form einer ein- bis zwei-schürigen Mahd zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung / Tierhaltung zulässig. Falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Innerhalb dieser Flächen sind aber bauliche Anlagen unzulässig (Wasserschutzgebiet Zone II). Die Festsetzung dieser privaten Grünfläche dient dem Zweck eines angemessenen Überganges vom Gewerbegebiet zur freien Landschaft zu schaffen und der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt sowie dem Klimaschutz (Minimierung der Aufwärmung in der bebauten Ortslage).

Festsetzung (1.3). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Plangebiet Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster zu befestigen und das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit auch eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Ebenfalls sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB mit dem Entwicklungsziel: Ruderalsaum vorgesehen (TF. 1.3.1). Innerhalb dieser Flächen gilt es entlang der Gehölzreihe an der Bahnstrecke stellenweise Anschüttungen aus sandig-steinigem Substrat vorzunehmen. Für die Begrünung des Ruderalsaums ist regionaltypisches Saatgut mit einem hohen Anteil an Samen der Gattung Oenothera zu verwenden. Der Ruderalsaum ist abschnittsweise in einem ein- bis zweijährigen Turnus zu mähen. Die Gestaltung des Ruderalsaumes kann auch mit der geplanten Wallanschüttung parallel zum Eisenbahnkörper kombiniert werden. Mithilfe dieser Maßnahmen soll ein grüner Abschluss bzw. eine Trennung entlang der nördlich angrenzenden Bahntrasse geschaffen und somit auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Des Weiteren werden bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO getroffen (TF. 1.4). Deshalb gilt für das Gewerbegebiet, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, dass tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von maximal 55 dB(A)/m² einzuhalten und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von maximal 40 dB(A)/m² einzuhalten ist (TF. 1.4.1). Bei der Festsetzung handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Nicht zuletzt werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gestaltung eines Lärm- und Sichtschutzwalles zulässig. Die vorhandene Laubstrauchhecke ist soweit wie möglich zu erhalten. Bei Abgang oder

Beseitigung ist der Wall entsprechend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Artenauswahl siehe unter 3.3. (TF. 1.5.1). Ziel ist es dadurch die Emissionen seitens der Bahntrasse zu minimieren und eine an den Außenbereich angepasste Gestaltung zu erzielen. Gleiches gilt für die Anpflanzungsreihe von Sträuchern im Westen des Plangebietes, die v.a. den Ortsrand entsprechend eingrünen soll.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisherigen gestalterischen Merkmale aus der angrenzenden Ortslage werden auch auf das vorliegende Gebiet übertragen, um eine kontinuierliche Entwicklung des Gebietes bzw. des Ortsrandes in Bezug auf den Bestand zu gewährleisten.

Im Gewerbegebiet sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig (TF. 2.1.1). Ähnliches gilt für das Mischgebiet dort sind Satteldächer, Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig. Die Festsetzung gilt auch dort nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig (TF. 2.1.2). Die Spanne der Dachneigung erfolgt mit dem Hintergrund, das der Dachdeckermeisterbetrieb auch Musterdächer zur Präsentation von verschiedenen Formen der Dacheindeckungen errichten möchte.

Für beide Gebietskategorien im Plangebiet gilt zudem, laut TF. 2.1.3, dass Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern ausdrücklich zulässig sind.

Mit TF. 2.2 wird festgelegt, dass gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 2 HBO Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechsellichtern unzulässig sind, da diese das Landschaftsbild am Siedlungsrand negativ beeinflussen würden.

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird außerdem festgesetzt, dass ausschließlich gebrochene (offene) **Einfriedungen** aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Geländeoberkante zulässig sind. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind hingegen mit Ausnahme von Stützmauern und Punktfundamenten unzulässig (TF. 2.3). Die Einfriedungen sollten grundsätzlich aus Gründen des Klimaschutzes und der Ökologie durch standortgerechte einheimische Laubstrauchpflanzungen ersetzt oder ergänzt werden. Allerdings besteht für gewerblichen Bauflächen häufig das Erfordernis einer Einzäunung, allein schon aus versicherungstechnischen Gründen.

6. Wasserrechtliche Hinweise und Empfehlungen (keine Festsetzung)

Auf der Grundlage der Ermächtigung § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtlichen Vorgaben (auch des § 55 WHG) bei den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Grundstücksflächen und nicht dauerhaft

begrünten Dachflächen ist zur Schonung des Wasserhaushaltes zu sammeln und wenn möglich als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen sollte je Baugrundstück eine Zisterne errichtet werden. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (Vorgabe des Hess. Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes).

Von einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne über die projizierte Dachfläche (25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche) oder konkrete Angaben der Volumina wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten, des Bürogebäudes oder des Gewerbegebietes und die künftige Personenzahl des Haushaltes / des Betriebes bekannt sind. Durch die Empfehlung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Abwasserplanung die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals bzw. des Regenwasserkanals entsprechend geprüft und reduziert werden, so dass dies sich wiederum auf die Kosten für die Baugebietsentwicklung (Kostenminimierung) und somit auf die Baulandpreise für die Bauherren positiv auswirkt.

Als Hinweis für die Bauherren wird § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf das Hess. Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, siehe auch Hinweise 3.2.1 und 3.2.2 auf der Plankarte. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, das wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorzusehen. Bei einer beabsichtigten gezielten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenen Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt und abgearbeitet. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im **Anhang** verwiesen.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird in der Bekanntmachung zur Offenlage darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Das beschleunigte Verfahren ist auch zulässig, da durch den Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB).

Durch die Planung des Gewerbe- und Mischgebiets erfolgt nur ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und eingriffsminimierenden Festsetzungen vollständig kompensiert werden kann. Zum Entwurf werden daher keine externe Ausgleichsmaßnahem oder Ökokontomaßnahmen zugeordnet.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfs Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten vor. Aus diesem Grund wurden faunistische Aufnahmen durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse und Bewertungen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO). Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf die Konsolidierte Fassung des Bauvorlagenerlass (BVErl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderung vom 11. Januar 2019, der weitere Regegelungen zum Artenschutz im Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

7.4 Schutzgebiete

Der Stadt Solms und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten vor, siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Hinweise auf die Betroffenheit von Schutzgebieten (VSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet liegt nicht vor.

8. Klimaschutz

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt. Klimaschutzbelange sind deshalb gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB zu berücksichtigen. Insofern erfolgen Vorgaben, wie z.B. die Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25a BauGB und §9 Abs. 1a in der Plankarte und den textlichen Festsetzungen (u.a. 1.2, 1.3 und 1.5), die die Belange des Klimaschutzes bei der vorliegenden Planung berücksichtigen.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Durch die Planung wird nur ein geringer zusätzlicher Trinkwasserbedarf erwartet. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase jedoch noch nicht quantifiziert werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch ein Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Siedlungsbereich und dem bereits erschlossenen Firmengebäudes geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen im Gebiet gedeckt werden kann

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung bestehen und müssen nicht gänzlich neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Lediglich bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit auch eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (05.05.2021)

Grundwasser: Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende. unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Trinkwasserschutzgebiet:

Die geplante Errichtung des Bürogebäudes sowie einer Betriebsleiterwohnung / -gebäude liegt in der Schutzzone III des 0.9. Trinkwasserschutzgebiets. Gemäß Schutzgebietsverordnung ist in der weiteren Schutzzone Folgendes verboten:
- das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen;
- Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung (Fläche oder Tiefe);
- Gebäude und Betriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet oder im Schutzgebiet in einer Abwasserbehandlungsanlage ausreichend behandelt wird.

Verbote der Trinkwasserschutzverordnung sind bei allen Maßnahmen auf dem Plangebiet zu beachten und einzuhalten. Ausnahmen von diesen Verboten sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) zu beantragen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 41.1, Grundwasser, Wasserversorgung

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone II und III des Wasserschutzgebietes für den Flachbrunnen "Stockwiese I und II " der Stadtwerke Solms in der Gemarkung Albshausen. Das Wasserschutzgebiet wurde mit der Verordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 03.08.1970 (StAnz. 35/1970. S. 1716) festgesetzt und zuletzt mit der Verordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 20.02.2020 (StAnz. 12/2020 S. 374) geändert. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II und III des Trinkwasserschutzgebietes für den Flachbrunnen „Stockwiese“ der Stadtwerke Solms in der Gemarkung Albshausen.

Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 03.08.1970 (StAnz. 35/70 S.1716) sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern (Ausnahme: Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet).

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder

direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Hofflächen und Pkw-Stellplätze etc. in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung der nachfolgenden Ausführungen, wie bisher, versickern (Ausnahme:Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet).

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich [1]:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer **Wasserschutzzone**, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines **Baugrundgutachtens** empfohlen.

---

[1] Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird im Falle einer gezielten Versickerung die Erstellung eines Baugrundgutachtens dringend empfohlen.

Ergänzung zur Niederschlagsentwässerung (aufgrund der Stellungnahme des RP Gießen, Dez. 41.3, 04.05.2021):

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei dem Gebiet überwiegend um eine Bestandsüberplanung (Gewerbegebiet) handelt, in dem bereits eine Entsorgung (Abwasser) und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück erfolgt. In Teilbereichen wird eine weitere Versiegelung vorgesehen. Hier gilt es im Rahmen des Bauantrages eine Entwässerungsplanung vorzulegen und die einzelnen Nachweise der Ver- und Entsorgung sowie die mögliche Versickerung nachzuweisen. Ein Baugrundgutachten zu erstellen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befindet sich im Nordwesten ein Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches (unbenannte Grabenparzelle). Der Gewässerrandstreifen wurde in der Plankarte dargestellt, er ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befindet sich im Nordwesten ein Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches (unbenannte Grabenparzelle).

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befindet sich im Nordwesten ein Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches (unbenannte Grabenparzelle), das zum Erhalt festgesetzt wurde. Der Gewässerrandstreifen wurde in der Plankarte dargestellt, er ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

9.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über bereits bestehende Abwasserkanäle.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die erforderliche Ableitung des Abwassers im Trennsystem (sofern durch die vorhandene Infrastruktur möglich) führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Grundsätzlich ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem anzustreben. Die vertiefende Ingenieurplanung ist derzeit in Bearbeitung, die Ableitung im Trennsystem wird geprüft.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hierzu wird auf die nachfolgende Entwässerungsplanung verwiesen.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz und Abfallentsorgung

Der Stadt Solms liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Zum Thema Baugrund und Geologie liegen bisher ebenfalls keine Erkenntnisse vor.

Sofern Niederschlagswasser auf dem Grundstück gezielt versickert werden soll, wird empfohlen, im Vorfeld der Erschließungsplanung und der jeweiligen Bauantragsverfahrens für Wohngebäude bzw. Bürogebäude die Erstellung eines **Bodengutachtens** zu beauftragen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (05.05.2021)

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch daraufhin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Für weitere Auskünfte wird empfohlen die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Regierungspräsidium Gießen, Nachsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4 (04.05.2021):

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert werden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Solms einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: https:/www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum folgenden Eintrag in der Altflächendatei gibt:

Altlasten-flächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen-klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
532 021 01 0-001 007	Albshausen / Solms	Bahnhofstraße 46 UTM-Ost 459779,44 UTM-Nord 5599340,51	sonstige schädliche Bodenveränderung Ölverunreinigtes Erdreich bei Kanalbauarbeiten am 11.09.1990 (ehem. Fa. Gernand)		Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen - auch bei bereits untersuchten und sanierten - Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Sollten daher im Zuge von geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach 5 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen. Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Hinweis: Gemäß 5 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Solms Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. 55 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Baugrund - Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Erhaltung des Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen), der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

Ergänzung von Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz aufgrund der Stellungnahme des RP Gießen, Dez. 41.4 Nachsorgenden Bodenschutz (05.05.2021):

Nach Abfrage des BodenViewers handelt es sich vorliegend um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr, sodass es sich hierbei um eine Fläche im Innenbereich handelt, die somit anthropogen vorbelastet sind. Somit sind keine natürlichen Bodenprofile und Bodenprozesse im Plangebiet anzunehmen. Demnach reduziert sich der Hinweis auf eine potenziell natürliche Verarbeitung, sodass keine weitere Bewertung notwendig ist. Zu den westlich angrenzenden Flächen liegen Daten vor, weshalb an dieser Stelle auf die weiteren Ausführungen des beiliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Kapitel 4) verwiesen wird.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 26.08.2013 (zur 2.Änderung und Erweiterung) sowie vom 04.05.2021 (zur 3. Änderung) darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern liegt, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundsteilen liegen nach den vorhandenen Unterlagen jedoch außerhalb des Planungsbereiches.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 42.2, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (04.05.2021)

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von 5 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau,— Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt. Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rg-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall. Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung. Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https:/lumwelt.hessen.de/sites/defaultlfiles/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

11. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände (aufgrund der Nähe zur Bahnlinie) in einem Bombenabwurfgebiet befindet.
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs.6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KMRD RP Darmstadt (20.04.2021)

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, wird in der Stellungnahme vom 15.08.2013 (zur 2. Änderung und Erweiterung) darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (20.04.2021)

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK HWK) erforderlich. auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV—gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.
Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern.
Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.
Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.
Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.
Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Es wird nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS- R-Datei, welche durch die vom Bauherren beauftragte Fachfirma erhalten werden, gebeten.
Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)
Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, |nteressenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.
Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger—Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage wird die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen übersandt.
Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, hält der KMRD die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.
Eine Kopie des Auftrages soll zur Kenntnisnahme zugesandt werden.
Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet und Mischgebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen sowie der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für die angrenzenden Bereiche (überwiegend Mischgebiet) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Darüber hinaus wird auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die bisherige Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels aus der Bebauungsplan-Änderung von 2000 übernommen, sodass die immissionsschutzrechtlichen Belange im Kontext der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen hinreichend gewahrt werden können.

Nördlich verläuft die bestehende Bahntrasse. Durch die Zulässigkeit zur Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzwalls kann aber dem Immissionsschutz und möglichen Beeinträchtigungen Rechnung getragen werden. Das südlich an das Plangebiet angrenzende Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung, wird durch das geplante Mischgebiet vom Gewerbegebiet abgetrennt und somit ebenfalls dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 23.08.2013 (zur 2. Änderung und Erweiterung) darauf hingewiesen, dass möglicherweise erforderlich werdende Schutzmaßnahmen gegen den Eintrag von Verkehrsemissionen der K 828 in das Plangebiet in vollem Umfang zu Lasten der Stadt Solms gehen.

13. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 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.

14. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs.1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EE-WärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV - zum 1. November 2020 löst das neue Gebäudeenergiegesetz die EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmgesetz ab. Die Formulierungen und Regelungen entsprechend weitestgehend den bisherigen Gesetzen, einige Änderungen und Abweichungen gibt es aber, verwiesen wird auf die aktuellen Gesetzestexte) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Empfohlen wird jedoch die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

15. Sonstige Infrastruktur

Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung

Im Plangebiet liegen vorhandene Wasserversorgungsleitungen, deren Lage und Trassen zum jetzigen Planungszeitpunkt aber nicht bekannt sind. Die Leitungen werden zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen, sofern die Lage übermittelt wird (nachrichtliche Übernahme).

Seitens des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Gesundheit, Fachdienst Infektionsschutz und Umweltmedizin, wird in der Stellungnahme vom 18.07.2013 (zur 2.Änderung und Erweiterung) darauf hingewiesen, dass bei der eventuellen Erweiterung neuer Trinkwasserleitungen und Kanäle nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verfahren ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass es nicht zu Stagnationen im Trinkwassernetz kommt.

Leitungsgebundene Erschließung: Abwasserentsorgung

Im Plangebiet liegen vorhandene Abwasserentsorgungsleitungen, deren Lage und Trassen zum jetzigen Planungszeitpunkt aber nicht bekannt sind. Die Leitungen werden zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen, sofern die Lage übermittelt wird (nachrichtliche Übernahme).

Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Für die bestehende **Trafostation** westlich der Straße *Am Kirchfeld* wird im Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) festgesetzt.

In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsleitungen und Kommunikationslinien im Plangebiet vor. Die Leitungen werden zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen, sofern die Lage übermittelt wird (nachrichtliche Übernahme).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Seitens der Deutschen Telekom wird in der Stellungnahme vom 31.07.2013 (zur 2.Änderung und Erweiterung) darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Seitens der E.ON Mitte AG wird in der Stellungnahme vom 23.07.2013 (zur 2.Änderung und Erweiterung) darauf hingewiesen, dass im Plangebiet **Stromversorgungsleitungen** (Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel) betrieben werden. Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der E.ON Mitte AG abzustimmen. Außerdem wird darum gebeten, bei eventuell geplanten **Baumpflanzungen** unbedingt die Standorte und Baumart mit der E.ON Mitte AG abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der E.ON Mitte AG“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.

Deutsche Telekom Technik GmbH (21.04.2021)

Im Planbereich befindet sich entlang der nördlichen Randzone eine Telekommunikationslinie der Telekom wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.
Im Bereich des Flurstück 193/1 verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan (gelb gekennzeichnet) zu erkennen ist. Sollten diese in den Bereich der privaten Betriebsstraße fallen, bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkelt im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland

GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu bewirken: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien. "
Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden wird zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig gebeten, mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung zu treten. Dem Bauherren stehen hierzu die kostenfreie Rufnummer 0800 33 01903, sowie das Internetportal https://www.telekom.de/umzug/bauherren zur Verfügung.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (1.8. wegen Abbau des Hausanschlusses oder telefonische Versorgung eines neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich - mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.

EAM Netz Mitte GmbH (14.04.2021)
Im Planungsbereich sind der EAM Netz GmbH gehörende Versorgungsanlagen vorhanden. Es wird ein Ausschnitt der Pläne mitgesendet, aus denen die ungefähre Lage der Versorgungsanlagen (u. a. Trafostation, 20kV- u. 1kV-Kabel) ungefähr entnommen werden können. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter des Regioteams in Wetzlar. T. 0 64 41 -95 44-4633. gerne örtlich angeben. Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen. speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen. Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.

16. Landwirtschaft

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1)* und nur teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)* dargestellt. Die Grünfläche im Westen wird gemäht, beweidet und somit eingeschränkt landwirtschaftlich genutzt.

17. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Bestand im Plangebiet bereits entsprechend gesichert.

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

2 - Begriffe
3 - Allgemeine Anforderungen
4 - Das Grundstück und seine Bebauung
5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
6 - Abstandsflächen und Abstände
13 - Brandschutz

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 03.06.2020 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden (siehe nachfolgender Hinweis unter 6).

Eine weitere Prüfung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Seitens des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz, Fachdienst Gefahrenabwehr und -bekämpfung, wird in der Stellungnahme vom 19.08.2013 (zum ursprünglichen Plan) darauf hingewiesen, dass der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegenstehen, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:

1. Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
2. Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 - Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten – i.v.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 – Technische Regeln Wasserverteilanlagen Teil 1 –, auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) ist für den Bereich dieser baulichen Nutzung eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 Ltr./Min. (entspricht 192 m^3/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. § 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)
4. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Mischgebiet (MI) ist für den Bereich dieser baulichen Nutzung eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Ltr./Min. (entspricht 96 m^3/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. § 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)

5. In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern (§§ 14, 36 HBO).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs.6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Bahn Immobilien (07.05.2021)

Abstimmung bei Baumaßnahmen: Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen. dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.
Wir weisen darauf hin. dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann. wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.
Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Überbauung: Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Standsicherheit
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
Gefährdung

Eisenbahnbetrieb: Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bahnübergang (BÜ): Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Nähe des Bahnübergangs Bahnhofstraße. Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens - 50 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.
Sollten Ein— bzw. Ausfahrten auf die Bahnhofstraße geplant sein, so sind diese soweit vom Bahnübergang abzurücken, dass
a) die Lichtsignale der Bahnübergangssicherung von den Verkehrsteilnehmern jederzeit rechtzeitig und eindeutig erkannt werden und
b) die Verkehrsteilnehmer nicht Gefahr laufen. im schrankenlosen Bereich in den Bahnübergang einzufahren, sondern zweifelsfrei rechtzeitig in den mit Schranken versehenen Zufahrtsraum geleitet werden.
An dem bestehenden / benachbarten Bahnübergang in km 5,517 der Bahnstrecke 3710 sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere wird auf den nötigen Stauraum (27 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hingewiesen.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen:

TK-Anlagen -Leitungen der DB Netz AG: An der Strecke 3710 befinden sich das Streckenfernmeldekabel F3574 und das LWL-Kabel F7309. Gem. Kabellageplan KT befinden sich diese nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Die Lage der Kabel kann dem beigefügten Planausschnitt entnommen werden. Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.

Anlagen und Leitungen der Leit- und Sicherungstechnik (IL): Leider liegen zurzeit weder der Kabellageplan noch die Stellungnahme des zuständigen Fachdienstes vor. Im Bahnübergangsbereich ist aber das Vorhandensein betriebsnotwendiger Anlagen und Leitungen, auch auf Fremdflächen, möglich. Bei Rückfragen kann man sich an den zuständigen Fachdienst wenden.

DB Netz AG
I.NA-MI-N-FFM-IS 04
Bahnhofstraße 102
35390 Gießen
Tel.: 015127404038

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen: Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TUV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Einfriedung: Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden. dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
Die vorstehend genannte Auflage gilt auch insbesondere für den Gleisanschlussbereich am Bahnübergang. Dieser Bereich muss dauerhaft mit einem Zaun versehen werden.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite: Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen. müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (R") 882 ‚Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird deshalb gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen: Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
Vorflutverhältnisse: Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht

verändert werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft— und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe 2.3. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrs-wegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen. aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Funknetzbeeinflussung: Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt; send-in.fieldrequests@deutschebahn.com.

Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen	
Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m
Bau von hohen Türme	ab 4m
Bau von hohen Masten	ab 4m
Bau von Brücken aller Art	alle
Bau von Überlandleitungen	alle
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m
Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich
Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen: Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist. Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn: Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch. wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

18. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist nicht erforderlich.

19. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**2, 427 ha**
Fläche des Gewerbegebiets	1,107 ha
GRZ 0,8 Versiegelung	0,8856 ha
Fläche des Mischgebiets	0,681 ha
GRZ 0,6 Versiegelung	0,4086 ha
Grünfläche Obstgarten	0,462 ha
Erschließungsstraße Bestand / Planung	0,02 ha
Trafostation	0,002 ha
Grabenstruktur	0,004 ha
Ausgleichsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	0,151 ha

Der Bebauungsplan bereit aufgrund der festgesetzten GRZ[2] im Mischgebiet und Gewerbegebiet eine max. Versiegelung von 12.942 m² vor.

20. Anlagen und Gutachten

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, September 2021

Faunistischen Gutachten / Artenschutzrechtliche Prüfung, BFM , M. Grenz, Fernwald, 28.12.2020

[2] Ohne die Vorgaben des § 19 Abs.4 BauNVO

Planstand: 04.06.2021 und 13.07.2021

Projektnummer: 20-050

Projektleiter: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de