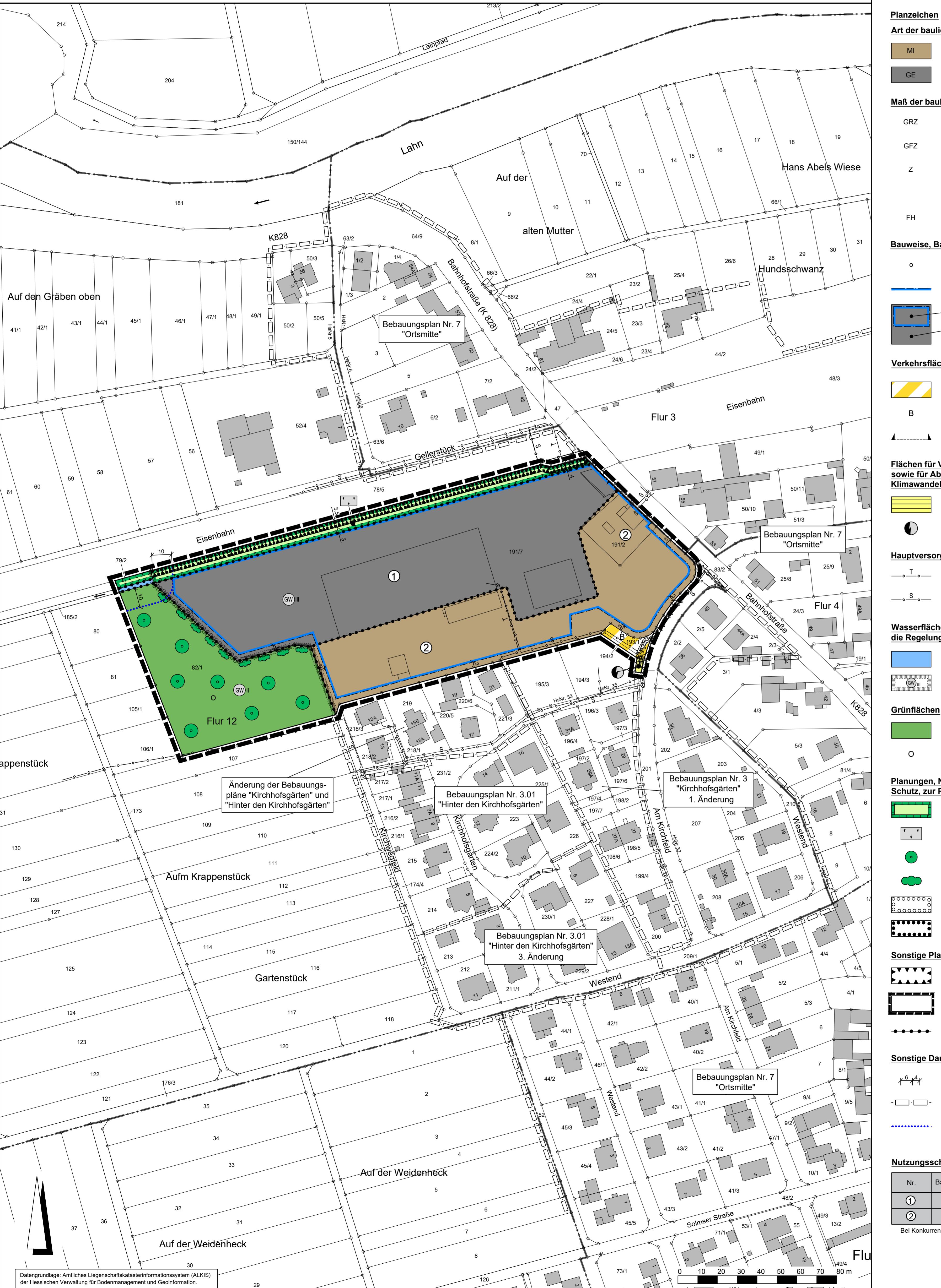


Stadt Solms, Stadtteil Albshausen

Bebauungsplan Nr. 3 "Kirchhofsgärten"

3. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
Bauaufsichtsverordnung (BAO) i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe c) der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Hess. Bauordnung (HO) vom 20.08.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet
GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier:
B Betriebsstraße (privat)
Ausfahrt mit vorgegebener Fahrtrichtung: hier: Rechts

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)
Stromleitung der EAM Netz GmbH (nicht eingemessen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasseraufwusses

Wasserflächen (Graben)
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzziel für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Grünflächen

Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
GRZ Grünland und Obstgarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Ruderalsraum
Anpflanzung von Bäumen
Anpflanzung von Laubbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)
räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
Gewässerrandstreifen

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH
①	GE	0,8	1,6	III	-	12,0 m
②	MI	0,6	1,2	III	o	11,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Textliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hinter den Kirchhofsgärten“ - 3. Änderung und Erweiterung gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Hinter den Kirchhofsgärten“, des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kirchhofsgärten“, der anderen Bebauungsplanes Nr. 3 „Kirchhofsgärten“ sowie der Änderung der Bebauungspläne „Kirchhofsgärten“ und „Hinter den Kirchhofsgärten“ werden durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Hinter den Kirchhofsgärten“ - 3. Änderung und Erweiterung aufgehoben.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO und § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO gilt für das Mischgebiet:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO und § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebshaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Betriebshäuser, die in Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Einverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmehinweis ist nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im umbrüderlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfäche haben.

1.2 Private Grünflächen Zweckbestimmung Grünland und Obstgarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innenhalb der privaten Grünflächen 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, Südsüdwestische). Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Pflanzstörungen können von den Baumsymbolen in der Plankarte abweichen. Je Strauchsymbol gilt es vier heimische Sträucher (german. Antennale) zu pflanzen und zu pflegen. Für die Bepflanzung von Grünland ist regionaltypische Saatgut in einem 10 bis 25 cm breiten Streuwagen zu verwenden. Das Heumaterial kann aus Grünland erzeugt werden. Der Saatgut wird in einem 10 bis 25 cm breiten Streuwagen zu verwenden. Das Sätrittgras ist abzutrennen, eine Dünung ist zulässig. Alternativ zur Mahnutzung ist eine extensive Beweidung / Tierhaltung zulässig. Falls erforderlich kann eine Nachnahme vorgenommen werden. Innenhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gehege, Stellplätze, Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdrückiger Weise z.B. mit Schottersteinen, Keramiksteinen oder weißem Pfosten zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit auch eine wasserdrückige Befestigung zulässig.

1.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB:

Entwicklungsziel: Ruderalraum

Innenhalb dieser Flächen gilt es entlang der Gehölzreihe an der Bahnstrecke stellenweise Anschüttungen aus sandig-steinigen Substraten vorzunehmen. Für die Begründung des Ruderalraums ist regionaltypisches Saatgut mit einem hohen Anteil an Samen der Gattung Oenothera zu verwenden. Der Ruderalraum ist abschnittsweise in einem ein- bis zweijährigen Turnus zu mahnen. Die Gestaltung des Ruderalraums kann auch mit der geplanten Wallan schlüttung parallel zum Eisenbahnkörper kombiniert werden.

1.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

Im Gewerbegebiet ist tagjährig (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.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

Innenhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gestaltung eines Lmrs. und Sichtschutzes zulässig. Die vorhandene Laubbäumecke ist soweit wie möglich zu erhalten. Bei Abtrag oder Beseitigung ist der Wall entsprechend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Artenauswahl siehe unter 3.3.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 bis 3 HGO).

Dachgestaltung:

2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HGO gilt für die Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet ist 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.

2.1.2 Im Mischgebiet sind Satteldächer, Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.3 Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind ausdrücklich zulässig.

Werbeanlagen:

2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 2 HGO gilt für Werbeanlagen:

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselseitern sind unzulässig.

Einfriedungen:

2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HGO gilt für Einfriedungen:

Im Gewerbegebiet sind ausschließlich gebogene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind mit Ausnahme von Stützmauern und Punktfundamenten unzulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Solms.

3.2 Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zonen II und III des Wasserschutzbereiches für den Flachbrunnen „Stockwiese I“ und „II“ der Stadtwerke Solm in der Gemeinde Albshausen. Das Wasserschutzbereich wurde mit der Verordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 08.03.1970 (Stanz. 35/1970, 1716) festgestellt 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. Verwiesen wird auf die Ausführungen in der Begründung.

3.3 Deutsche Bahn AG

Da der Wall auf der Bahnstrecke/unser Grundstück nachteilige Auswirkungen haben kann, ist zwingend eine Abstimmung erforderlich.

Im nordöstlichen Geltungsbereich verläuft die Baugrenze entlang der Grundstücksgröße nach Süden und damit im unmittelbaren Bereich des Bahnbauvermögens Bahnhofstraße. Zurzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dort Kabel der Leit- und Sicherheitstechnik der DB Netz AG befinden. Sollten sich Kabel innerhalb des Geltungsbereiches des Bauantrags befinden, sind bei einer Befahrung Abstände zu diesen einzuhalten. Ggf. müsste die Baugrenze entsprechend verschoben werden.

An der Stelle 3710 befinden sich das Streckenmeldelektabel F3574 und das LWL-Kabel F7309. Gemäß Kabellageplan KT befinden sich diese nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit erverlegten Bahnhofsstäben ist jederzeit zu rechnen.

Immissionen:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnlanzen entstehen Immissionen (insbesondere Luft und Körperschäden, Erschütterungen, Abgase, Funkfunken usw.), die gegen die anbahnenden Bebauungen einzuholen sind. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlich von der Gemeinde oder dem einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen und vorzunehmen. Es obliegt den Anlegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

3.4 Brandschutz

In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude zweier Rettungsweg über Rettungsweg über Rettungsweg der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur erreichbar werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zu Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Wird die maximale Brüstungshöhe von 8,00 m zu Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zu Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern (§ 13 HGO). Verwiesen wird auf die Ausführungen in der Begründung.

3.5 Kampfmittelräumdienst (RP Darmstadt KMRD)

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurftgebiet. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.6 Deutsche Telekom AG

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Verwiesen wird auf die Ausführungen in der Begründung.