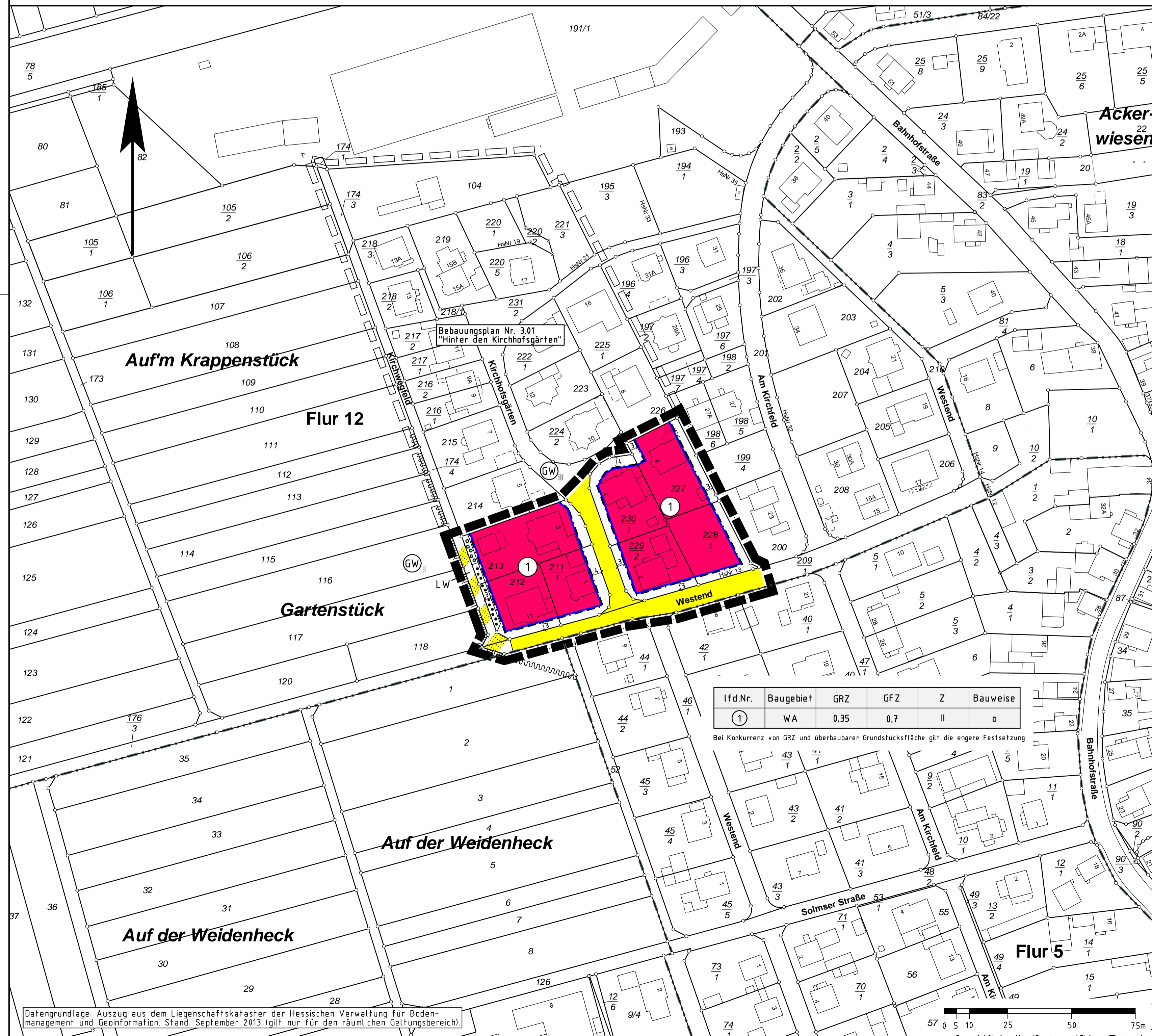


# Stadt Solms, Stadtteil Albshausen

## Bebauungsplan Nr. 3.01

### "Hinter den Kirchhofsgärten"

#### 3. Änderung



Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: September 2013 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),  
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- 1.2.4.3.1 Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 1.2.5.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Hinter den Kirchhofsgärten" von 1990
- 1.2.8 Sonstige Darstellungen
- 1.2.8.1 Gebäude (Bestand)
- 1.2.8.2 Vermaßung (verbundlich)

#### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Hinter den Kirchhofsgärten“ – 3. Änderung gilt:  
 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Hinter den Kirchhofsgärten“ und der 1. Änderung werden durch den Bebauungsplan Nr. 3.01 „Hinter den Kirchhofsgärten“ – 3. Änderung aufgehoben.
- 2.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Ziffer 1.2.6.1 und 1.2.6.2) ist eine geschlossene Laubstrauchhecke (einschichtig, Pflanzabstand von 2,50 m zwischen den Sträuchern) mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand kann angerechnet werden. Artenauswahl siehe unter 2.3.

#### 2.3 Artenlisten (Auswahl):

- Bäume 2. Ordnung**
- Acer campestre - Feldahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - Prunus padus - Traubenkirsche
  - Salix caprea - Salweide
  - Fraxinus excelsior - Esche
  - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
  - Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Sträucher**
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
  - Corylus avellana - Hasel
  - Viburnum opulus - Gew. Schneeball
  - Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
  - Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
  - Lonicera xylosteum - Hasckenkirsche
  - Sambucus nigra - Schw. Holunder

- Kletterpflanzen**
- Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
  - Hedera helix - Efeu
  - Humulus lupulus - Hopfen
  - Lonicera caprifolium - Geißblatt
  - tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m HBO – integrative Orts- und Gestaltungsatzung)

- 3.1 Dachgestaltung:  
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachgestaltung:  
 Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45°. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 3.2 Grundstücksfreiflächen:  
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen:  
 Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 20 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand und die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden.

#### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- 4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Solms.
- 4.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Stockwiese I und II“ Solms-Albshausen. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.08.1970 (StAnz. 35/1970, S. 1716) sind einzuhalten. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung verboten. Ausnahmen von diesem Verbot sind rechtzeitig vor Einrichtung der Lageranlage bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 4.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).
- 4.4 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.5 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 4.6 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.
- 4.7 Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.
- 4.8 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet 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. Auf die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen wird entsprechend verwiesen.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 18.02.2014
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.05.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.05.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.05.2014 bis einschließlich 23.06.2014

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Solms'ern Nachrichten.

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Solms, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Solms, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30

Stadt Solms, Stadtteil Albshausen  
 Bebauungsplan Nr. 3.01  
 "Hinter den Kirchhofsgärten"  
 3. Änderung  
 Sitzung

Stand: 28.03.2014  
 26.06.2014

Bearbeitet: Wolf / Adler  
 CAD: Isik  
 Maßstab: 1 : 1.000