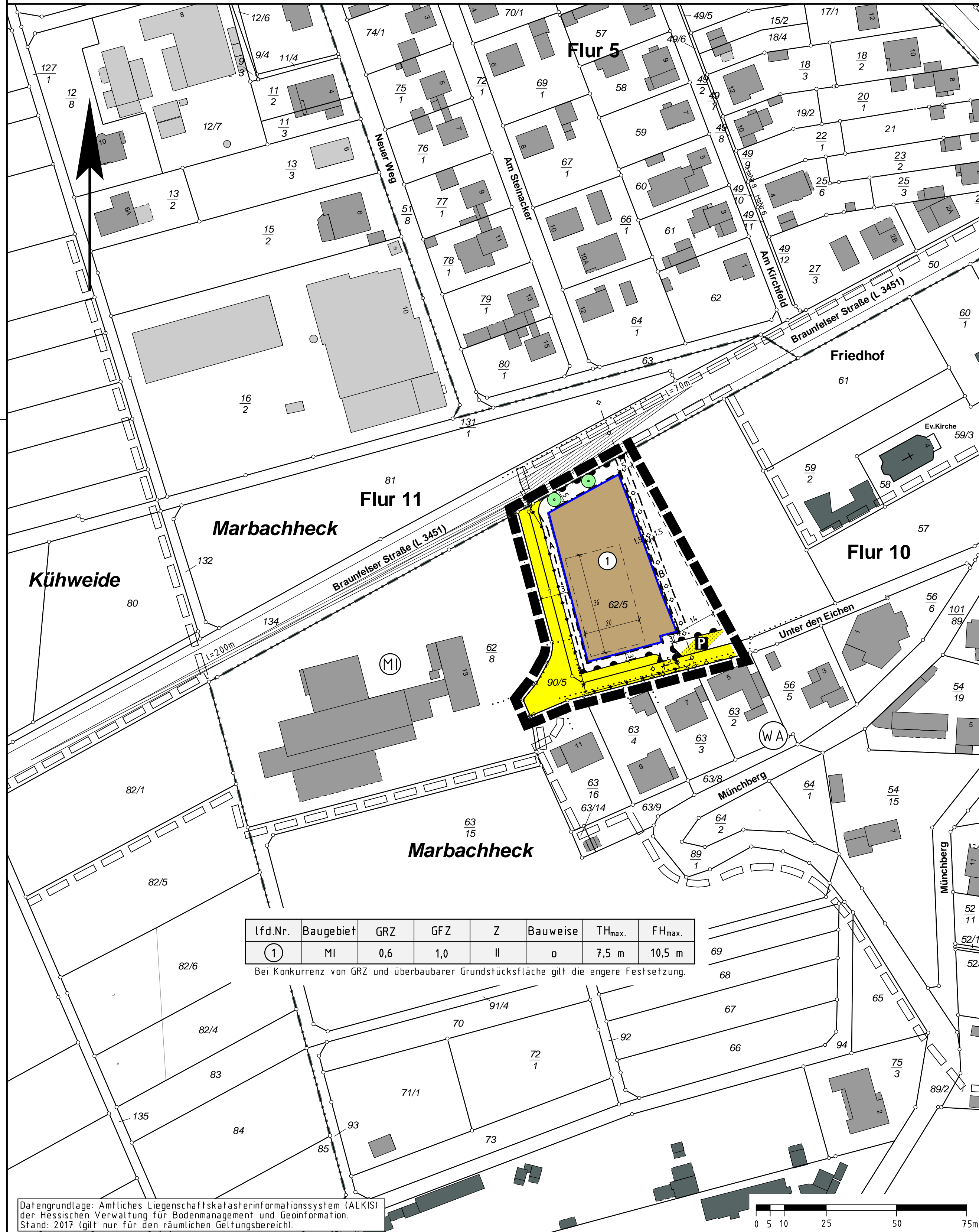


# Stadt Solms, Stadtteil Albshausen

## Bebauungsplan Nr. 5

### "Unter den Eichen" - 1. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 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 (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

#### 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 Mischgebiet gemäß § 6 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 (IGZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (ZI)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier maximal zulässige Firsthöhe
- 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: maximal zulässige Traufhöhe
- 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
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 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 Zweckbestimmung: Parkplätze (öffentlich)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.4.1 hier: Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.4.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 1.2.5.1 Abwasserkanal (unterirdisch, unverbindlich)
- 1.2.5.2 Wasserleitung (unterirdisch, unverbindlich)
- 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 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.6.2 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.2 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Solms und der Versorgungsträger
- 1.2.7.3 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Solms und der Versorgungsträger
- 1.2.8 Sonstige Darstellungen
- 1.2.8.1 Vermaßung (verbindlich)
- 1.2.8.2 Grenze der Bebauungspläne Nr. 5 "Unter den Eichen" und Nr. 7 "Ortsmitte"
- 1.2.8.3 Sichtfeld, hier: Anfahrtsicht
- 1.2.8.4 Grundriss (unverbindlich)
- 1.2.9 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.9.1 Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik (nicht eingemessen)

#### 2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 "Unter den Eichen" - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Unter den Eichen" von 1972 sowie des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortsmitte" von 1977 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Unter den Eichen" ersetzt.

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2.1.2 Im Mischgebiet sind Vergnügungstätten sowie Tankstellen unzulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 Satz 2 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Höherermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Firsthöhe ist der oberste Gebäudeabschluss.

- 2.2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe darf bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern durch Staffelfestsetzungen, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 2.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- 2.3.1 Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.4.1 Gehwege, Garagenzufahrten sowie Höfflichkeiten auf den Baugrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise z.B. mit weitufigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 2.5.1 Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 20 % mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Bestand und die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupflanzenden Laubgehölze können zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzung von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.6 Artenauswahl
- 2.6.1 **Artenliste 1 (Bäume):** Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200
- 2.6.2 **Artenliste 2 (Einheimische Sträucher):** Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150
- 2.6.3 **Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume):** Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 3.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 30° bis 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 3.1.2 Für die Eindeckung von Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheneindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 3.2.1 Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- 3.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 3.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken, Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.
- 3.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 3.4.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.
- 3.5 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- 3.5.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.

#### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Stellplatzsatzung
- 4.1.1 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Solms wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 4.2 Bodendenkmäler und Denkmalschutz
- 4.2.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

- 4.2.2 Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Gesamtanlage „Umgebung der evangelischen Kirche“ und der evangelischen Kirche als Einzelkulturdenkmal muss die farbliche Gestaltung der künftigen Bebauung innerhalb des Plangebietes gemäß § 16 Abs. 2 HDSchG mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden (Umgebungsschutz).
- 4.3 Trinkwasserschutzgebiet
- 4.3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Stöckwiese 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.
- 4.3.2 In den Schutzzonen I, II, III und IIIA von Wasserschutzgebieten sind Erdwärmesonden nicht zulässig. Ebenso sind Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- oder Schneckenonden unzulässig, die gemäß Erläss vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383), Abschnitt 1, wie Erdwärmesonden behandelt werden.
- 4.4 Verwertung von Niederschlagswasser
- 4.4.1 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 HWG).
- 4.4.2 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).
- 4.4.3 Da das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet liegt, gelten hier besondere Bedingungen: Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Es darf nur unbelastetes Wasser versickert werden (davon ausgenommen ist Wasser von belasteten Flächen wie Stellplätzen, Dachflächen mit unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei etc.). Sofern hier mit signifikanter Verschmutzung zu rechnen ist, sind die Flächen an die Misch- oder Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet kann nur einer breiflächigen Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone zugestimmt werden. Diese Art der Versickerung ist erlaubnissfrei.
- 4.5 Grundwasser
- 4.5.1 Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisauausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.
- 4.6 Altstandorte und Bodenverunreinigungen
- 4.6.1 Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.1, wird darauf hingewiesen, dass unter der ALTI-Nummer 532.021.010-001.003 ein Altstandort mit dem Status „bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsfähigkeit ist daher derzeit nicht möglich“ an das Plangebiet angrenzt.
- 4.6.2 Generell ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.1, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- 4.7 Kampfmittel
- 4.7.1 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen 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.
- 4.8 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen
- 4.8.1 Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.
- 4.8.2 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik.

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

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 24.03.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.04.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.04.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.04.2015 bis einschließlich 05.06.2015
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.11.2017
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.11.2007 bis einschließlich 05.01.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_
- Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

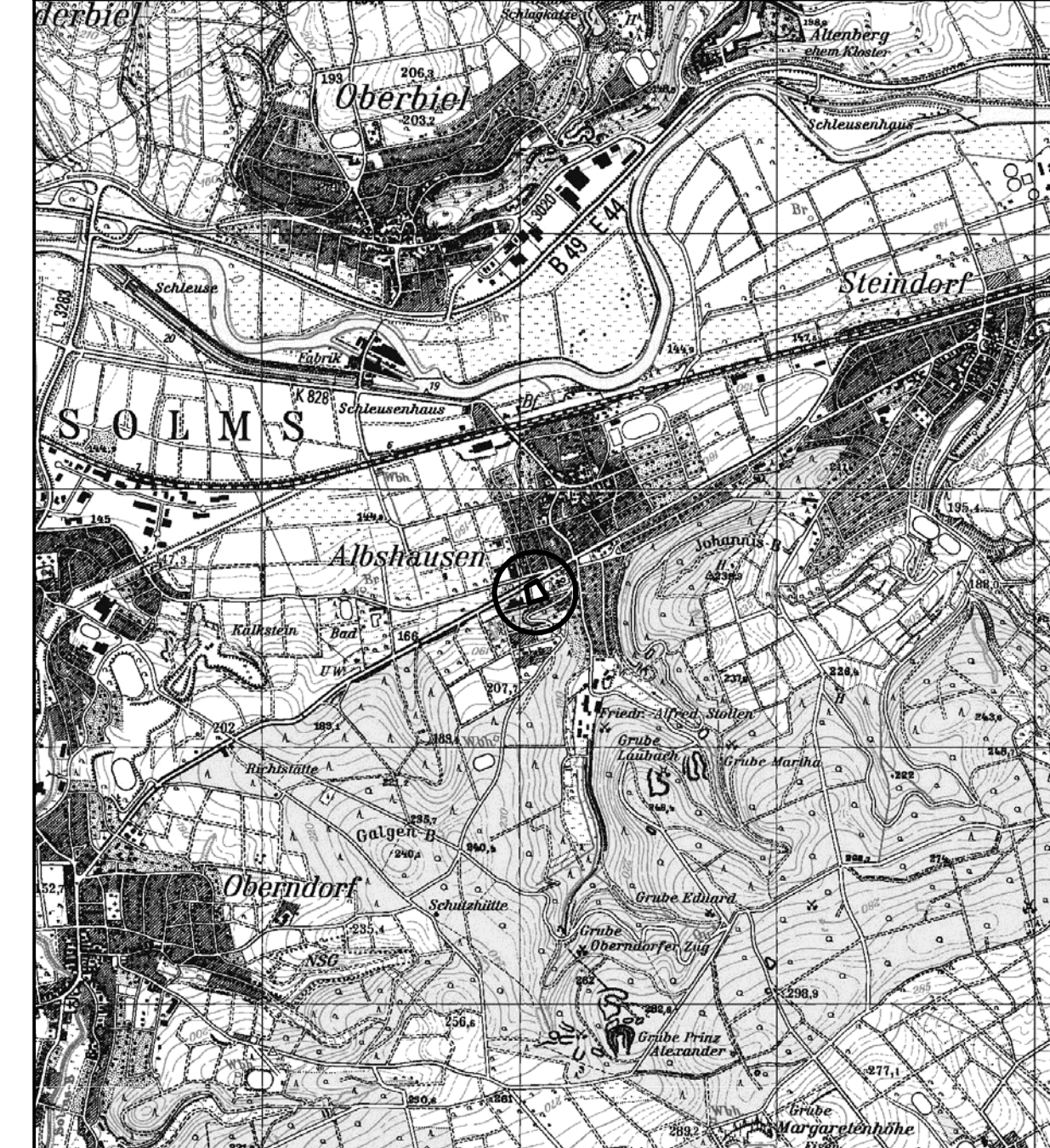
**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

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. 06483 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 09.02.2015  
30.03.2015  
20.10.2015  
16.08.2017  
01.02.2018

Bearbeitet: Adler, Licher  
CAD: Schnei, Kupetz, Bei  
Maßstab: 1 : 1000