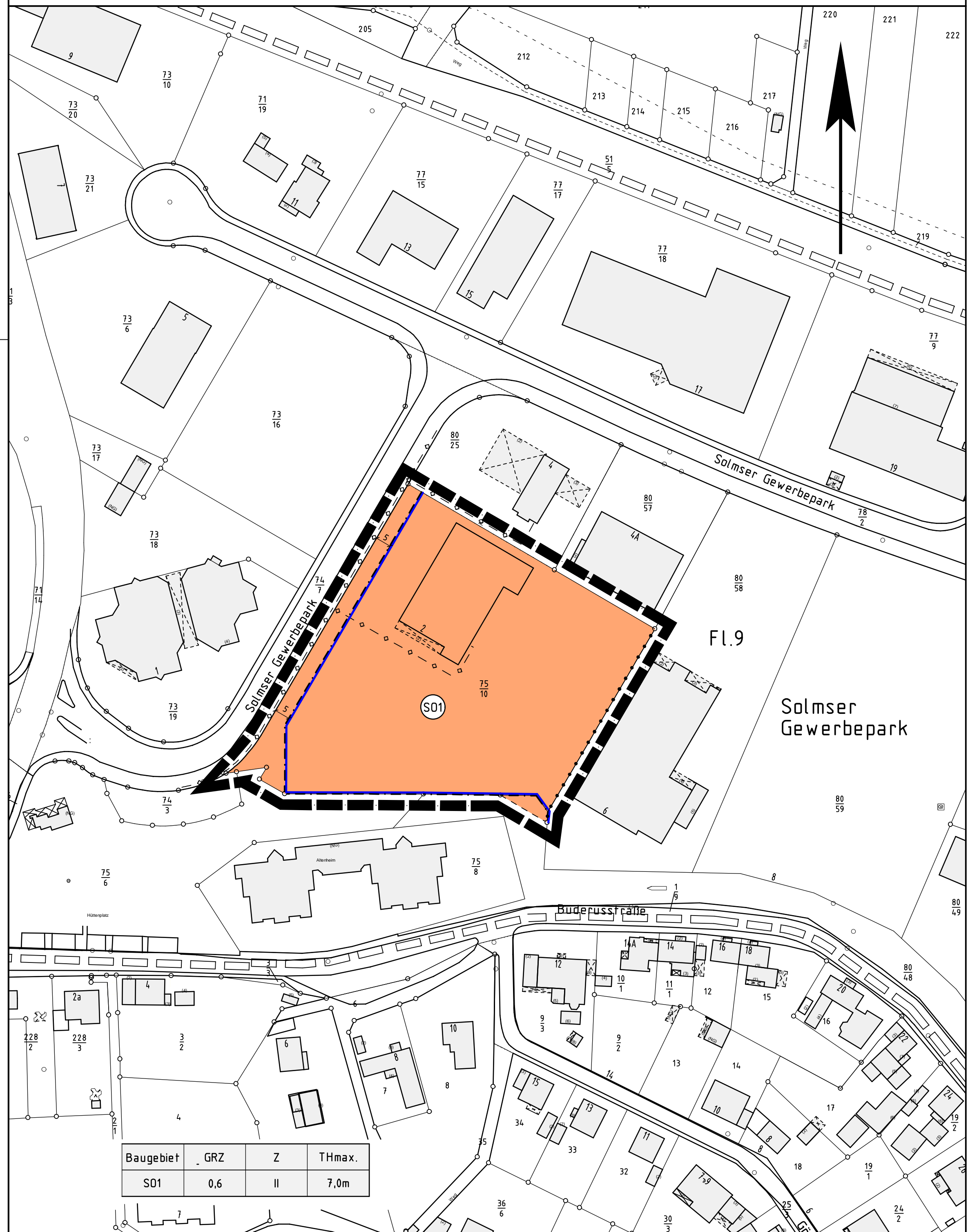


Stadt Solms, Stt. Burgsolms

Bebauungsplan Nr. 1.05, 4. Änderung

"Solms'er Gewerbepark"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 26.11.2001 (BGBl. I Nr. 61, S. 3138-3187),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 25.06.2002, Nr. 14 S. 274)
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534)
 Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 18.12.2002 (GVBl. I, 21.01.2003 Nr. 2 S. 10)

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(11) BauGB)
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
1.2.2.1		Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.2		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
1.2.2.3		Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(12) BauGB)
1.2.3		Baugrenze
1.2.3.1		überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
		nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.2.4		Sonstige Planzeichen
1.2.4.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.05, 4. Änderung
1.2.4.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.5		Sonstige Darstellungen
1.2.5.1		Grenze des Bebauungsplanes Nr. 1.05
1.2.5.2		Vermaßung (verbindlich)
1.2.5.3		Gebäude (Bestand)
1.2.5.4		geplante Grundstücksgrenzen
1.2.6		Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)
1.2.6.1		Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Entgegenstehende zeichnerische Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1.05, 1.-3. Änderung, werden durch die 4. Änderung aufgehoben.

Nachrichtliche Übernahme der textlichen Festsetzungen, die auf den Geltungsbereich der 4. Änderung zutreffen.

1. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.4 Verkaufsfläche

Im gesamten Sondergebiet sind ausschließlich Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.790 m² zulässig. Im Bereich SO 1 darf die Verkaufsfläche 820 m² nicht überschreiten, im Bereich SO 2 darf die Verkaufsfläche 970 m² nicht überschreiten.

2. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung der Festplatzfläche sowie von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für die Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

2.5 Aufschüttungen

Aufschüttungen sind nur bis zu der Höhe zulässig, die für die Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich ist.

4. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25A BauGB

4.1 An mindestens 50 % der Gebädefassaden im Sondergebiet sind mindestens 1 m breite Grünstreifen anzulegen, die mit Sträuchern und/oder Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. Der Anteil heimischer Sträucher soll mindestens bei 50 % liegen. Im direkten Anschluß an die Gebäude ist ein ca. 20 cm breiter Sauberkeitsstreifen aus Kies zulässig. Eine flächige Begrünung mit Kletterpflanzen ist bei Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 20 % vorzunehmen.

4.2 Auf öffentlichen und privaten Parkflächen im Sondergebiet sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je 4 Stellplätze ist ein großkörniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheiben ist mindestens 6 - 8 m² groß anzulegen und vor dem Befahren zu sichern. Empfohlene Arten:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche

B) Festsetzungen gemäß § 81 HBO (87 HBO a. F.)

1. Dachgestaltung

Im Sondergebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 15 bis maximal 35 Grad zulässig. Im Sondergebiet GE 3 sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 25 Grad bis maximal 45 Grad zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Fassaden im Sondergebiet sind in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regenfallrohre, Rankgerüste). Die Fassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz, Schiefer, Ziegel und Holz zu gestalten.

3. Grünflächenanteil

Im Sondergebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80 % als Grünfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum I. Ordnung 25 m², für einen Baum II. Ordnung 10 m² und für einen Strauch 2 m².

6. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in einem Abstand von 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und in die Gehölzpflanzungen einzubinden.

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken und eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

7. Verwendung von Niederschlagswasser (nach 51 (3) HWG, § 87 (2) 3 HBO a.F.)

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen im Sondergebiet und im Mischgebiet MI 2 ist eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/m² bebaute Fläche herzustellen. Für das Oberflächenwasser der Dachflächen in den Gewerbegebieten und im Industriegebiet ist eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 15 l/m² bebaute Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 (3) HWG zu verwerfen. Die Rückhaltung ist mit einem Überlauf zu versehen, der das überschüssige Wasser in die offenen Gräben bzw. in die Regenwasserkanalisation ableitet.

8. Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Sondergebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Werbeanlagen müssen hinsichtlich Form und Farbe so gestaltet sein, dass eine Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen ausgeschlossen ist. Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbung mit sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Dachflächenwerbung

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) i.V.m. 13 BauGB:

Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Magistrat am 10.03.2003 gefasst.

Magistrat der Stadt

Solms, den _____

Ludwig, Bürgermeister

2. Beteiligung gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB:

Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 08.04.2003 und Fristsetzung 02.05.2003 an die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange verschickt.

Magistrat der Stadt

Solms, den _____

Ludwig, Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und 51(3) HWG:

Der Planentwurf wurde am 08.07.2003 als Satzung beschlossen.

Magistrat der Stadt

Solms, den _____

Ludwig, Bürgermeister

4. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Magistrat der Stadt

Solms, den _____

Ludwig, Bürgermeister

Übersichtskarte (1 : 25.000)



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

Stand: 06.02.2003
 27.05.2003
 08.07.2003

Bearbeitet: M. Wolf
 CAD: D. Schneider
 Plangröße: 90 x 54 cm
 Maßstab: 1 : 1000

Stadt Solms, Stt. Burgsolms
 BP Nr. 1.05, 4. Änderung
 "Solms'er Gewerbepark"
 Satzung