

Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan Nr. 1.05 "Solms Gewerbepark" 5. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 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), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SO,LEH Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Anpflanzung von Laubbäumen gem. 2.3. (Eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte ist zulässig.)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
①	SO,LEH	0,6	0,6	I

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

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO:
Innerhalb des Sondergebietes SO,LEH ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² zzgl. Backshop mit Bestuhlung auf einer Geschossfläche von max. 100 m² zulässig. Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
- 1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.
- 1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
Die Fahrwege der Kundenparkplätze sind mit einer Asphaltoberfläche oder Pflastersteinen (scharfkantig, plan) zu versehen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Als Einfriedungen zulässig sind ausschließlich Laubstruchhecken und/oder offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50m über Gelände.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubstrüchern sowie -bäumen zu bepflanzen. Es gelten ein Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m² (vgl. Artenliste). Die gem. Planzeichnung und die gem. Stellplatzsatzung der Stadt Solms anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.3 Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3x v., 14-16 bzw. Hei. 2x v., 150-200

Acer campestre	-	Feldahorn	Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer platanoides	-	Spitzahorn	Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Juglans regia	-	Walnuss
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Malus sylvestris	-	Wildapfel
Fagus sylvatica	-	Buche	Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Quercus robur	-	Stieleiche	Sorbus domestica L.	-	Speierling
Quercus petraea	-	Traubeneiche	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
- Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Carpinus betulus	-	Hainbuche	Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartiegel	Prunus spinosa	-	Schlehe
Corylus avellana	-	Hasel	Rosa canina agg.	-	Hundsrose
Crataegus monogyna/	-	Weißdorn			
Crataegus laevigata					
- sowie an blühenden Ziersträuchern: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus mas	-	Kornelkirsche	Laburnum vulgare	-	Goldregen
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum	Mespilus germanica	-	Mispel
Forsythia intermedia	-	Forsythie	Philadelphus coronarius	-	Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	-	Stechpalme	Syringa vulgaris	-	Flieder
- Artenliste 3 (Kletterpflanzen):

Clematis montana/		Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	-	Kletterknöterich
Hedera helix	-	Efeu	Vitis vinifera	-	Echter Wein
Lonicera periclymenum	-	Wald-Gelbblatt	Wisteria sinensis	-	Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia-		Wilder Wein			

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Auszug aus der Stellplatzsatzung der Stadt Solms vom 08.07.2003:
 - 3.1.1 Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
 - 3.1.2 Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z. B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.
- 3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).
- 3.3 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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).
- 3.4 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).
- 3.5 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 20.02.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.06.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.06.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 25.06.2018
27.07.2018

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den "Solms 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)

