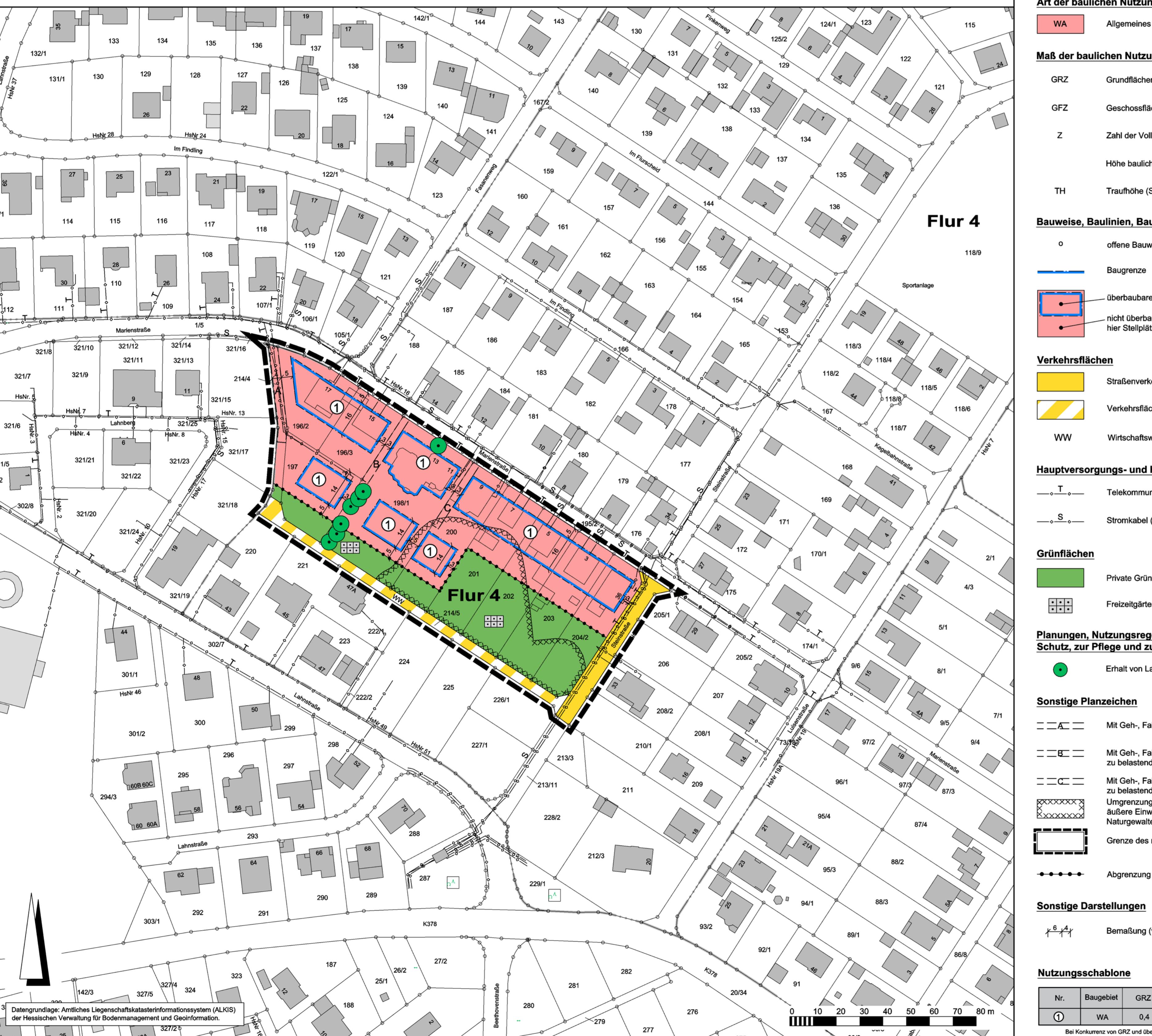


Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan Nr.1.07 „Marienstraße“ – 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baugenehmigungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1052); Planzeichenverordnung (PlZV) i.d.F. der Bekanntmachung 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).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- · — Flurgrenze
- Flur 4**
- 200 Flurnummer
- Flurstücksnr. vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl

- GFZ Geschossflächenzahl

- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

- TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise

- Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauVO sind hier Stellplätze zulässig) vgl. textliche Festsetzung

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentliche)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

- WW Wirtschaftsweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- T Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)

- S Stromkabel (nicht eingemessen)

Grünflächen

- Private Grünflächen; Zweckbestimmung:

- Freizeitgärten

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

- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flur 4, Flurstück 197 zu belastende Flächen

- — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flur 4, Flurstück 198/1 (rückwärtiger Bereich) zu belastende Flächen

- — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flur 4, Flurstück 200 (rückwärtiger Bereich) zu belastende Flächen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Bergbaugelände.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH
①	WA	0,4	0,7	II	o	6,0 m

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

1. Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.07 „Marienstraße“ werden durch die vorliegende 1. Änderung ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,00 m über der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG). Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO: Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen wie notwendige Stützmauern oder Gabionen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB: Gehwege, Stellplätze, Stellplätze, Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdrücklicher Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfigigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

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

1.4.1 Die privaten Grünflächen sind als Freizeitgärten anzulegen. Eine Bepflanzung ist mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Artenempfehlung unter 1.5

1.4.2 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind zu pflegen und abgängige Laubbäume sind durch die gleiche Art zu ersetzen.

1.5 Artenauswahl

Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	-
Carpinus betulus	-
Prunus avium	-
Prunus padus	-
Salix caprea	-
Sorbus aucuparia	-

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher	
Corus sanguinea	-
Corylus avellana	-
Virburnum opulus	-
Euonymus europaea	-
Lonicera xylosteum	-
Sambucus nigra	-

Roter Hartriegel

Hasel	-
Gew. Schneeball	-
Pfaffenhütchen	-
Heckenkirsche	-
Schw. Holunder	-

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

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

2.1.3 Dachneigung: Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40°.

2.2 Einfriedungen

Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Offene Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Straßenseitig sind Einfriedungen so zu gestalten, dass sie sich in den Zusammenhang des Straßenbildes einfügen. Sie sollten offen gestaltet werden und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten

2.3 Grundstücksfreiflächen

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) sind als Grünfläche anzulegen.

Davon sind mindestens 35% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Siehe Artenliste.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.2 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).

3.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzhörde unverzüglich anzzuzeigen (§ 21 HDschG).

3.4 Artenschutz: von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. März bis 30. September) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

3.5 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

3.6 Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungs- und Str.-Bel.-Kabel der Energie Netze Mitte GmbH).

3.7 Bergbau: Das Flurstück 200 in der Flur 4 der Gemarkung Burgsolms ist von einem Tagebruch (Tagebau) und untertägigem Abbau betroffen. Während der Tagebau, der inzwischen verfüllt ist, ohne Probleme bebaubar ist, sollte der durch die untertägige Eisenerzgrube Concordia belastete Bereich von jeglicher Bebauung unverstellt bleiben.

3.8 Brandeinsatz: In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerüst nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO). Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Magistrat gefasst am</