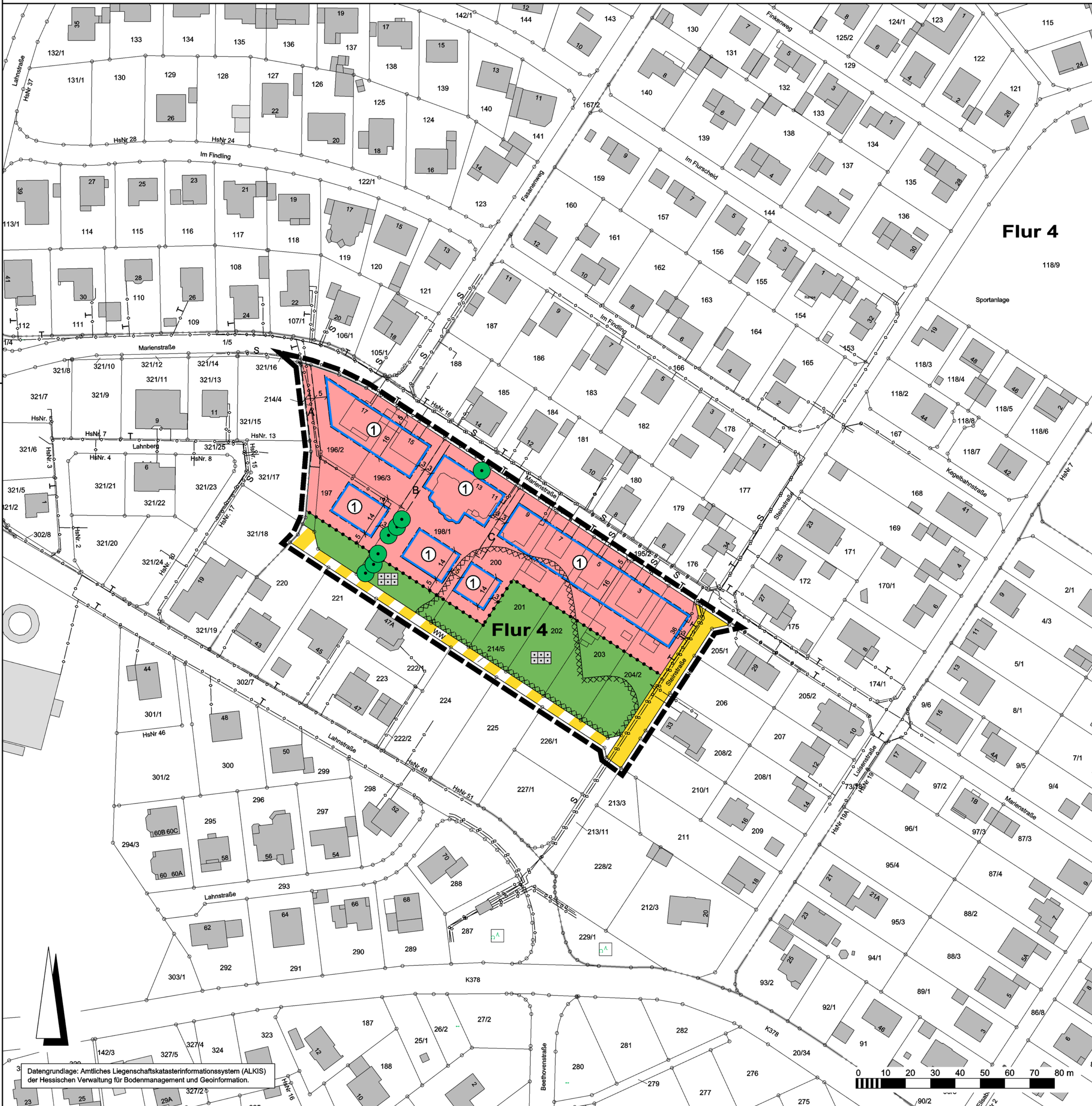


Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan Nr.1.07 „Marienstraße“ – 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 1057), 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).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

— · · · —	Flurgrenze
— — — —	Flurnummer
200	Flurstücksnummer
— —	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
TH	Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
— — — —	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig) vgl. textliche Festsetzung

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
	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

— A —	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flur 4, Flurstück 197 zu belastende Flächen
— B —	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flur 4, Flurstück 198/1 (rückwärtiger Bereich) zu belastende Flächen
— C —	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: Bergbaugebiet
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
• • • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

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. § 18 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, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weifügigem 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	-	Feldahorn
Acer campestre	-	Hainbuche
Carpinus betulus	-	Vogelkirsche
Prunus avium	-	Traubenkirsche
Prunus padus	-	Salweide
Salix caprea	-	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	-	

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher	-	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	-	Hasel
Corylus avellana	-	Gew. Schneeball
Viburnum opulus	-	Pfaffenhütchen
Euonymus europaea	-	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Schw. Holunder
Sambucus nigra	-	

Auf die Grenzabstände 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 weder 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 Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 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 Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.
- 3.6 Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Str.-Bel.-Kabel der Energie Netz 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 erfüllt ist, ohne Probleme bebaubar ist, sollte der durch die untertägige Eisenerzgrube Discordia belastete Bereich von jeglicher Bebauung unversehrt bleiben.
- 3.8 Brandschutz: In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät 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 Anliefern 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 Anliefern 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	14.04.2015
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	23.11.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	23.11.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	01.12.2017 12.01.2018
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 in den Solms'er 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. 06403/9537-30

Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms
Bebauungsplan Nr.1.07 „Marienstraße“ – 1. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Satzung

Stand: 15.09.2017
28.11.2017
19.01.2018

Bearbeiter: Licher
CAD: Beil / Wellstein

Maßstab: 1 : 1.000