

Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan Nr. 17 "Viehgräben"

2. Änderung



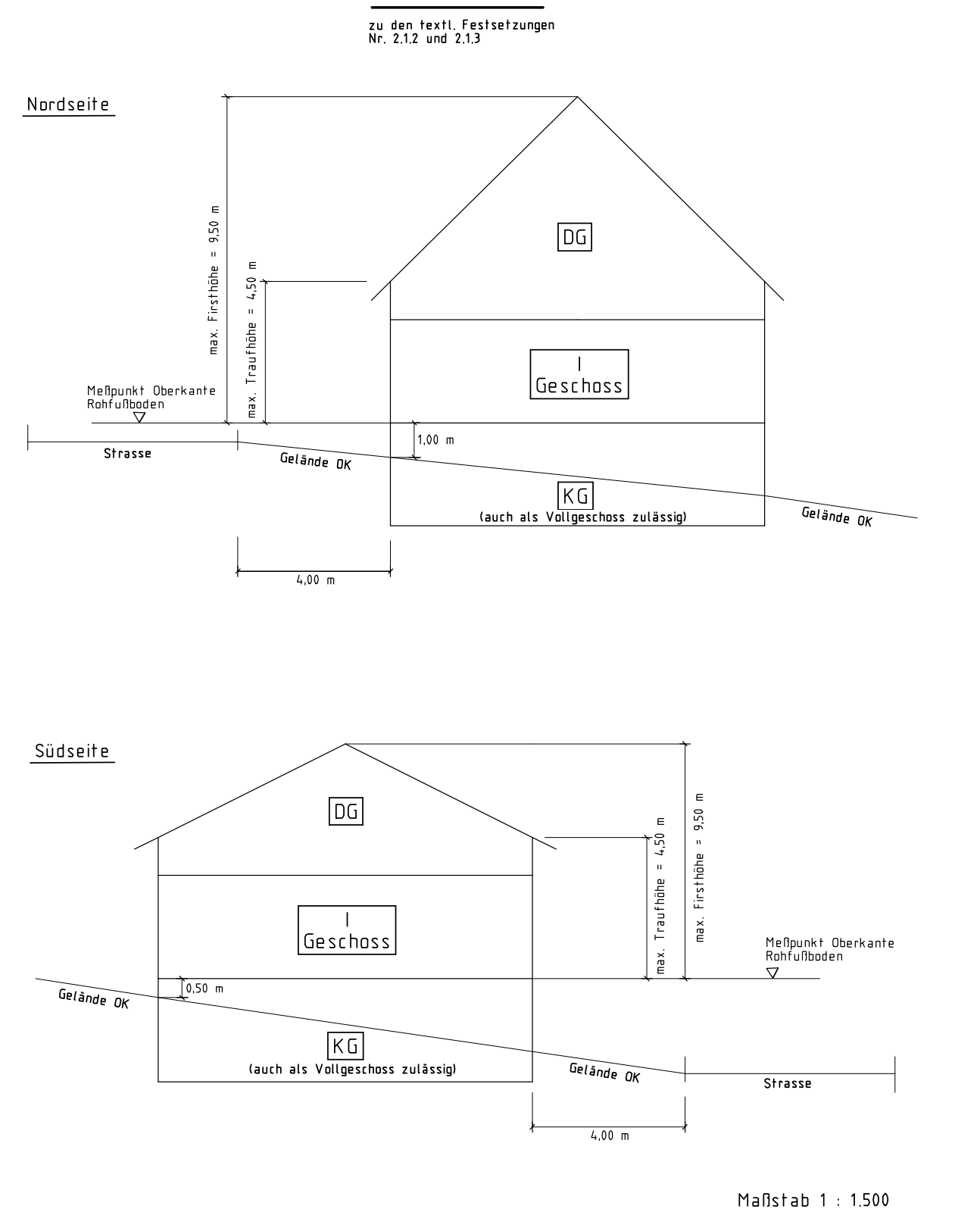
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549),
Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 545), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.11	Flurgrenze	Flurgrenze
1.12	Flur 10	Flurnummer
1.13	Polygonpunkt	Polygonpunkt
1.14	127 2	Flurstücksnummer
1.15		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1.1	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.2.1	0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2	0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3	I + K	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z); hier: eingeschossig + Kellergeschoss als Vollgeschoss, siehe textliche Festsetzungen
1.2.2.4	20°-45°	Dachneigung
1.2.2.5	FH _{max}	Höhe baulicher Anlagen, hier: max. zulässige Firsthöhe in m über OK Erdgeschoss-Fußboden, siehe textliche Festsetzungen
1.2.2.6	TH _{max}	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut
1.2.3	Bauweise	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.2.3.1	o	offene Bauweise
1.2.3.2	E / D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3	Baugrenze	Baugrenze
1.2.3.3.1		überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
1.2.4		nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig vgl. textliche Festsetzung 2.3 ff.)
1.2.4.1		Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.2.4.1.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3.1		Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
1.2.4.3.2		Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher + Forstwirtschaftlicher Weg
1.2.5		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.2.5.1		Zweckbestimmung: Hausgarten (privat)
1.2.6		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
1.2.6.1		Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich: Schutzgebiet für Grund- und Quellwasserer Gewinnung mit Angabe der Schutzzone)
1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 25 BauGB)
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1.1		Entwicklungsziel Streuobstwiese, Index 1 bis 4
1.2.7.2		Erhalt von Laubbäumen
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.8.2		Abgrenzung unterschiedlicher Biotope
1.2.8.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.4		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2.8.5		Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Waldstandortbereich
1.2.9		Sonstige Darstellungen
1.2.9.1		Vermahlung (verbindlich)
1.2.9.2		Höhenlinien
1.2.10		Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.10.1		vorhandenes Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel der eon Mitte AG (unverbindlich / soll verlegt werden in geplante Erschließungsstraße)

Skizzen



Hinweis

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Viehgräben“ und der 2. Änderung werden durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Viehgräben“ – 2. Änderung aufgehoben.

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO gilt für die Höhe baulicher Anlagen:
- 2.1 Max. Firsthöhe = 9,5 m und max. Traufhöhe = 4,5 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
- 2.1.1 Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien), Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).
- 2.1.2 Wenn das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss gilt, gilt als Messpunkt für die Trauf- und Firsthöhe die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden des zweiten Vollgeschosses.
- 2.1.3 Die Oberkante der Kellergeschosdecke (=Oberkante des Rohfußbodens des 1. Geschosses) darf im WA2 max. 0,5 m und im WA1 max. 1,0 m über das Geländeneau, gemessen in der Mitte der bergseitigen Fassade, hinausragen, siehe Skizzen.
- 2.1.4 Das im Bebauungsplan eingezeichneten Höhenlinien sind für die Ermittlung des Schnittpunktes Geländeoberkante / Mitte der bergseitigen Fassade maßgebend. Die maßgebenden Geländeoberflächen sind durch Interpolation anhand dieser Geländehöhen zu ermitteln.
- 2.1.5 Nur wenn das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss gilt, ist eine zweigeschossige Bauweise, daher unter Anrechnung des Kellergeschosses, zulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO gilt:
Im Allgemeinen Wohngebiet werden die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO gilt für das Allg. Wohngebiet i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
- 2.3.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 4,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.
- 2.3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch mit einem Mindestabstand von 4,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen.
- 2.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gilt:
Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn das Doppelhaus auf zwei Grundstücken errichtet wird, sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 20 BauGB

- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.5.1 Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Mindestpflasteranteil von 30 % oder durch wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist selbst zu versickern.
- 2.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.6.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Maßnahmen:
Die Flächen mit dem Index 1 sind mit hochstämmigen regionaltypischen Obstbäumen im Pflanzabstand von 10 m zu bepflanzen. Auf der Fläche mit dem Index 2 sind mindestens 24 hochstämmige regionaltypische Obstbäume verteilt zu pflanzen. Die Obstbäume auf den Flächen mit dem Index 3 oder 4 sind zu pflanzen. Es ist daher ein Pflegeschritt sowie nach drei bis fünf Jahren ein weiterer Nachschrit vorzunehmen. Auf den Streuobstflächen mit dem Index 1 bis 4 sind jeweils mindestens zwei Totholzabschnitte von hochstämmigen Obstbäumen, daher mindestens 8 Stück, aufzustellen. Sie sind durch Eingrabung in den Boden aufzustellen. Durch künstliches Aushöhlen sind Nisthöhlen ist zu schaffen.
- 2.6.2 Bewirtschaftungsempfehlung für die Streuobstwiesen, Index 1 - 4:
Obstbäume, die in den ersten drei Jahren nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen. Die Pflege des Grünlandes muss durch ein- bis zweijährige Mahd je Jahr erfolgen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mahd ist nach spätestens 7 Tagen abzuführen. Düngung, Beweidung, Pestizidsatz und Dränung sind nicht zulässig. Alternativ zur Mahd kann eine Schafbeweidung im freien Durchtrieb bzw. eine extensive Beweidung mit einem Großvieh je ha erfolgen.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB:

- 2.7.1 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese, Index 1 und 2, die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen werden weiterhin dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet zugeordnet.
- 2.7.2 Die durch den Bebauungsplan auf den öffentlichen Straßen und Fußwegen ermöglichten Eingriffe werden auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese, Index 4, und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.
- 2.7.3 Der verbleibende überkompensierte Anteil an den Sammelmaßnahmen beträgt 177.679 Biotopwertpunkte, so dass die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese, Index 3, keinem Eingriff zugeordnet wird. Diese Maßnahmen werden der Stadt Solms daher als vorläufige Ersatzmaßnahme angerechnet.

Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- 2.8 Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB:
Bei Anpflanzungen auf den Grundstücken sind standortgerechte einheimische Laubsträucher und Laubbäume sowie Obstbäume zu verwenden. Artenauswahl siehe unter 2.9.
- 2.9 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:
Bäume 2. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Tausendkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten
Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Harnegießel
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

- 2.10 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgegrenzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen HBO (integrierte Orts- und Gestaltungsatzung)

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung:
Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Putt- und versetzte Puttdächer mit einer Dachneigung im WA1 von mind. 20° und im WA2 von max. 30°. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.
Die festgesetzte Mindestdachneigung darf reduziert werden, wenn floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen wird.
- 3.1.2 Dachendeckung:
Die Verwendung von glasierten oder lasierten Dachziegeln, von denen Reflexionen mit Blendwirkungen ausgehen, ist unzulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind jedoch zulässig.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
- 3.2.1 Einfriedung:
Seltliche und rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht und Holzpfählen in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.
- 3.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder zum Nachbargrundstück handelt. Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:
Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Retentionszisterne zu errichten. Hinweise zur Dimensionierung siehe Begründung. Somit ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und/oder zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB + Hinweis

- 5.1 Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes „In der Mainsch“. Die Ausgleichflächen liegen in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Winterburg“. Die Ver- und Gebote der Schutzverordnung sind zu beachten.
- 5.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Solms in der zum Zeitpunkt der Baunarratstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5.3 Gemäß § 20 HDSCHG:
Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSCHG wird verwiesen.
- 5.4 Gemäß § 55 WHG gilt:
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.

Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 05.11.2013
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.11.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.11.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.12.2013 bis einschließlich 15.01.2014
- Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
- Die Bekanntmachungen erfolgen 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)

