

Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan Nr. 17 "Viehgräben"

2. Änderung



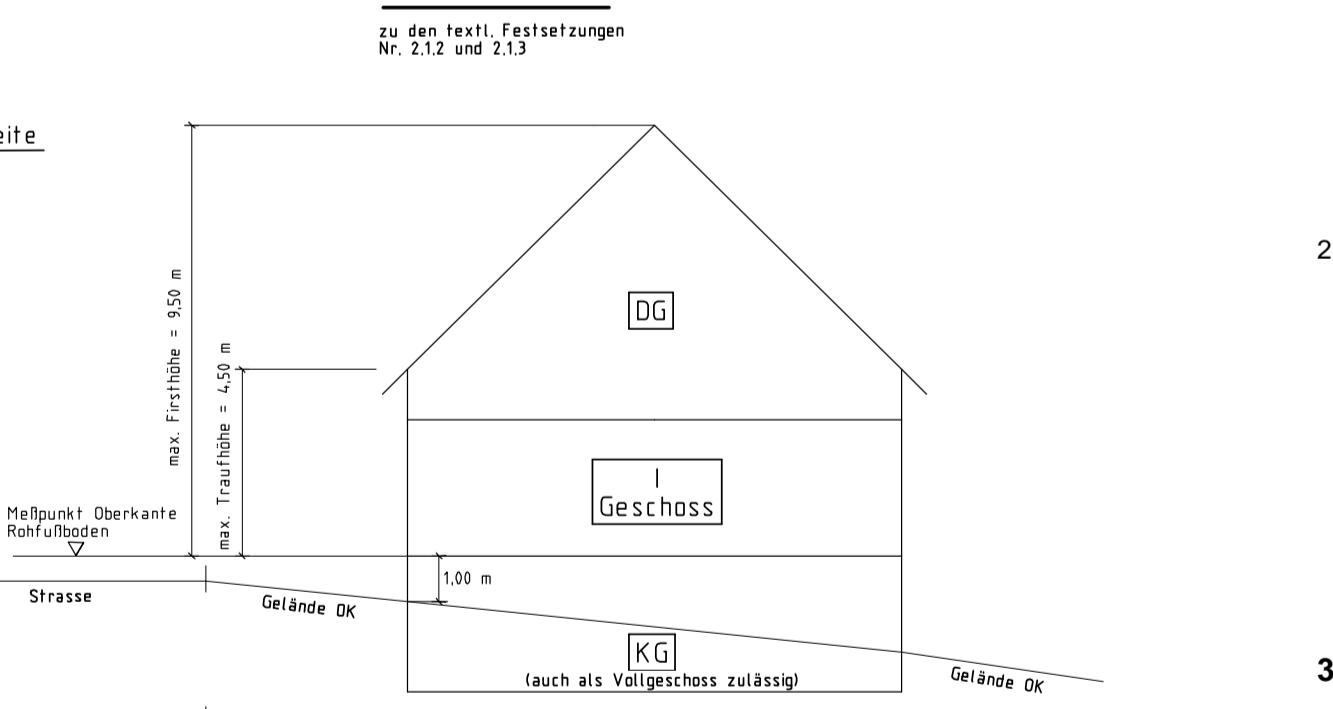
Rechtsgrundlagen

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. 1548).
Bauaufsichtsgesetz (BauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
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 15.02.2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des 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. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polypunkt
1.1.4	Flurstücknummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1.1	W A
1.2.2	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNO
1.2.2.1	0,6
1.2.2.2	0,3
1.2.2.3	I + K
1.2.2.4	20°-45°
1.2.2.5	FH _{max}
1.2.2.6	TH _{max}
1.2.3	0
1.2.3.1	E / D
1.2.3.2	Überbaute Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNO)
1.2.3.3	nicht überbaute Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNO) sind hier Stellplätze zulässig vgl. textliche Festsetzung 2.3 ff.
1.2.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.2.4.1	Stadtverkehrsfläche
1.2.4.2	Stadtgrenzungslinie
1.2.4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3.1	LW
1.2.4.3.2	LW + F
1.2.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.2.6	Zweckbestimmung Hausräumen (privat)
1.2.6.1	Wasserflächen und Flächen für die Wasserverwaltung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserrückflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
1.2.6.2	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwasserförderung mit Angabe der Schutzzeit
1.2.7	Abgrenzung, Nutzungsempfehlungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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	1-4
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	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Waldabstandsbereich
1.2.8.5	Landwirtschaftliche und eingeschränkende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 und b BauGB
1.2.9	Sonstige Darstellungen
1.2.9.1	Vermaßung (verbindlich)
1.2.9.2	Höhenlinien
1.2.10	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.10.1	vorhandene Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel der von Mitte Au (unverbindlich / sali verlegt werden in geplante Erschließungsstraße)

Skizzen



3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen HBC (Integrierte Orts- und Geostaltungssetzung)

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
Dachform und Dachneigung:
Zulässig sind Sattel-, Waln-, Kippelwalm, Pult- und versetzte Pultdächer 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 BauV.
Die festgesetzte Mindestdachneigung darf reduziert werden, wenn floristische Dachbegrünung (Aufbringung von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen wird.
- 3.1.2 Dachdeckung:
Die Verwendung von glasierten oder lasierten Dachziegeln, von denen Reflexionen mit Blendwirkungen ausgehen, ist unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch zulässig.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Einfriedung:
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht und Holzsteinen in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahndenkmal) 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. Punktundamentmauern 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 Retentionssteine 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 + Hinweise

- 5.1 Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „In der Mainbachtal“. Die Ausgleichsflächen 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 Stellplatzordnung der Stadt Solms in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5.3 Gemäß § 50 HDschG:
Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalbehörde, der Stadtverordnetenversammlung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 50 HDschG wird verwiesen.

Verfahrensvermerke 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. § 37 Abs. 4 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2013

- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Solmer Nachrichten.
- Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu engagierten 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

