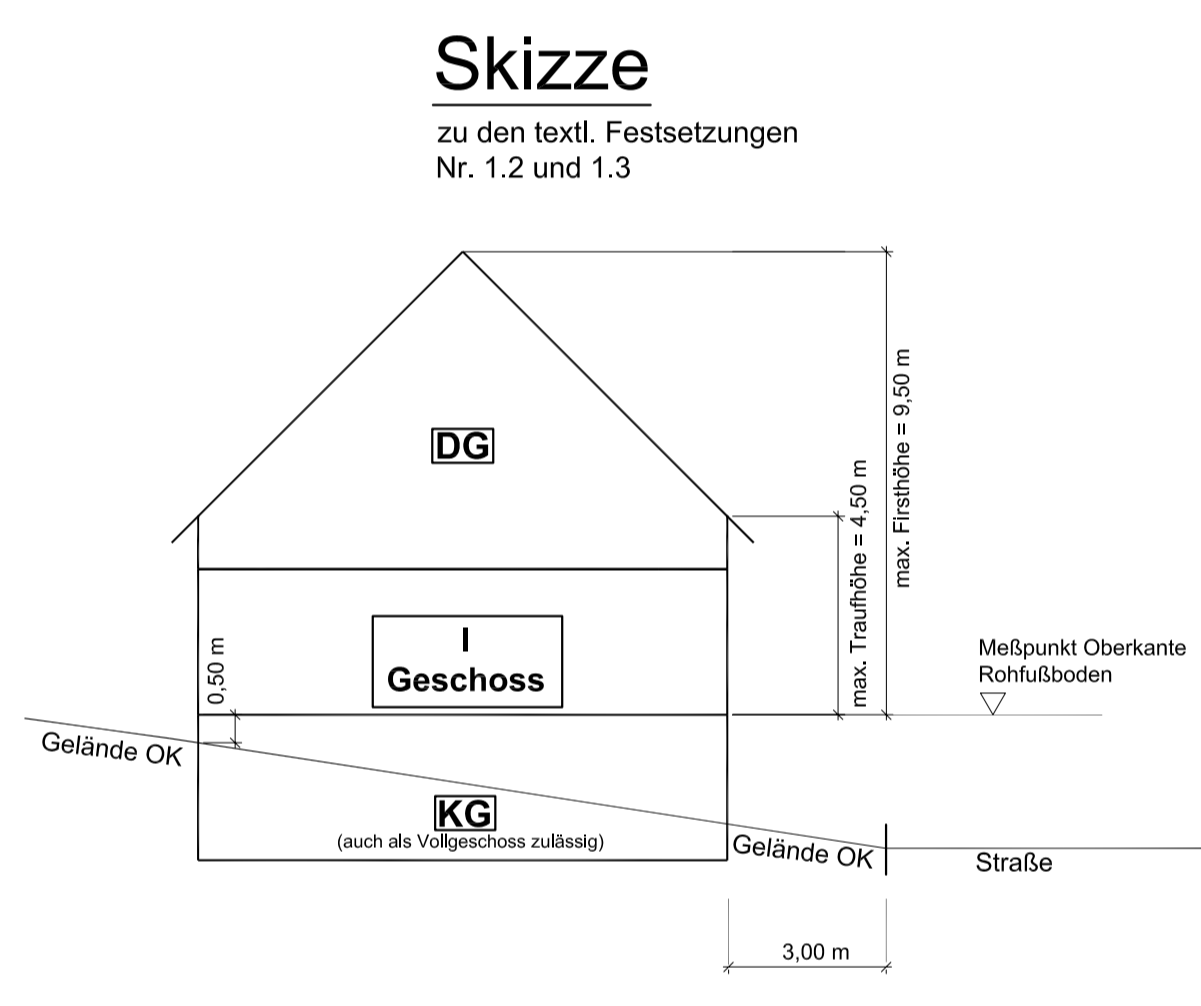


**Zeichenerklärung der ALK-Daten:**

- Grundstücksgrenze
  - - - Flurgrenze
  - Gemeindegrenze
  - ..... Wasserrecht
  - Fl.10 Bezeichnung der Flur
  - 201 Flurstücksnummer
  - vorhandene Bebauung
  - Obstbaumanlage
  - Grünland
  - Steinbruch
- Planzeichenerklärung:**
- Geltungsbereich
  - Baugrenze
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MI Mischgebiete
  - z. B. 0,3 Grundflächenzahl
  - z. B. 0,6 Geschossflächenzahl
  - I+K Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze), hier: eingeschossig + Kellergeschoss als Vollgeschoss, siehe textliche Festsetzungen
  - Offene Bauweise
  - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
  - F Feldweg
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Zweckbestimmung:
    - 1,4 Streuobstwiese, Index 1 bis 4
    - Erhaltung von Bäumen
    - GW III Wasserschutzgebiet, Zone III
    - Flächen für Wald
    - Abgrenzung unterschiedlicher Biotope
    - Böschung



**Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
  - 1.1 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,50 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 4,50 m, jeweils gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2), s. Skizze. Wenn das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen ist, gilt als Messpunkt die Oberkante des Rohfußbodens des zweiten Vollgeschosses.
  - 1.2 Die Oberkante der Kellergeschossdecke (= Oberkante des Rohfußbodens des 1. Geschosses) darf max. 0,5 m über das Geländeniveau, gemessen in der Mitte der bergseitigen Fassade, hinausragen, s. Skizze. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenlinien sind für die Ermittlung des Schnittpunktes Geländeoberkante/Mitte der bergseitigen Fassade maßgebend. Die maßgebenden Geländeoberflächen sind durch Interpolieren anhand dieser Geländehöhen zu ermitteln.
  - 1.3 Nur wenn das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss gilt, ist eine zweigeschossige Bauweise, daher unter Anrechnung des Kellergeschosses, zulässig.
  - 1.4 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls zulässig.
2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).
3. **Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)**

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind nur max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn das Doppelhaus auf zwei Grundstücken errichtet wird, sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.
4. **Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)**

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
5. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
  - 5.1 Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften. Der Abfluss der Niederschlagswassermenge darf durch die Bebauung nicht erhöht werden. Das durch die Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf daher nur gedrosselt abgeleitet werden. Der Notüberlauf von Drosselvorrichtungen darf an die Kanalisation angeschlossen werden. Alternativ zur Einleitung des Drosselabflusses ist auch eine breitflächige Einleitung des Niederschlagswassers in die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ zulässig. In diesem Falle ist keine Drosselung erforderlich.
  - 5.2 Die unbegrünteren Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.

Die Zisternen müssen je m<sup>2</sup> unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.

- 5.3 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Index 1, sind mit hochstämmigen regionaltypischen Obstbäumen, Pflanzabstand rd. 10 m, zu bepflanzen. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Index 2, sind mindestens 24 hochstämmige regionaltypische Obstbäume verteilt zu pflanzen. Die Obstbäume auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Indices 3 und 4, sind zu pflanzen. Es ist daher ein Pflegegeschnitt sowie nach drei bis fünf Jahren ein weiterer Nachschnitt vorzunehmen. Auf den Streuobstflächen mit den Indices 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. Festsetzung für die „Streuobstwiesen“, Indices 1 – 4: Obstbäume, die in den ersten drei Jahren nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen. Die Pflege des Grünlandes muss durch ein- bis zweischürige 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 Mähgut ist nach spätestens 7 Tagen abzufahren. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig. Alternativ zur Mahd kann eine Schafbeweidung im freien Durchtrieb bzw. eine extensive Beweidung mit einem Großvieh je ha erfolgen.
  - 5.4 Auf den Flächen für Wald sind keine Bäume 1. Ordnung zulässig. Diese Flächen sind auf Dauer als gestuteter Waldrand zu erhalten und zu pflegen.
  - 5.5 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen „Streuobstwiese“, Indices 1 – 3, und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen sind dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die durch den B-Plan 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 der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Index 4, und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.
  6. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)**
    - 6.1 Auf den Baugrundstücken sind je 10 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzflächen und je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind 1,0 m<sup>2</sup> Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.
    - 6.2 Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze.
- Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche **, **	Quercus robur
Bergahorn **, **	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hundsrose *	Rosa canina
Frauliebchen	Fragaria vesca
Waldrebe	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)

7. **Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4.1 v.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
  - 7.1 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Befestigung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
  - 7.2 Zulässig sind nur Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer und Pultdächer, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs und Befestigung zulassen) vorgesehen. Engoberte und glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig. Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 30° und 50° zu wählen. Untergeordnete Dächer dürfen eine Dachneigung von 20° - 50° erhalten. Die festgesetzte Mindestdachneigung darf reduziert werden, wenn floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Befestigung zulassen) vorgesehen wird. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Carports.
8. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)**
  - 8.1 Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „In der Mainbach“. Die Ausgleichsflächen liegen in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Wintersburg. Die Ver- und Gebote der Schutzverordnung sind zu beachten.
  - 8.2 Der Geltungsbereich des Baugebietes liegt im Gebiet des Bergwerksfeldes „Weidenstamm, cons.“. In diesem Bergwerksfeld ist umfangreicher Bergbau betrieben worden. Nach den beim Regierungspräsidium, Dezernat Bergaufsicht, vorhandenen Unterlagen fand der Bergbau außerhalb des Planbereiches statt. Im Süden des Baugebietes könnte älterer Bergbau stattgefunden haben. Bei den Bautätigkeiten in diesem Bereich ist daher auf Spuren alten Bergbaus zu achten und gegebenen Falles sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

**Planverfahren:**

**Aufstellungsbeschluss:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB am 10.12.2002 beschlossen. Der Beschluss ist am 19.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 16.01.2006 bis 17.02.2006 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.01.2006.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden:**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 22.12.2005 durchgeführt. Die Verfahren wurden gleichzeitig mit der 1. öffentlichen Auslegung durchgeführt.

**Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung:**  
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 13.12.2005 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB vom 16.01.2006 bis einschl. 17.02.2006 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.01.2006.  
Die 2. öffentliche Auslegung wurde vom 30.10.2006 bis einschl. 01.12.2006 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.10.2006.  
Die 3. öffentliche Auslegung wurde vom 05.03.2007 bis einschl. 20.03.2007 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.02.2007.  
Die 4. öffentliche Auslegung wurde vom 09.07.2007 bis einschl. 10.08.2007 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.06.2007.

**Satzungsbeschluss:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.04.2008 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

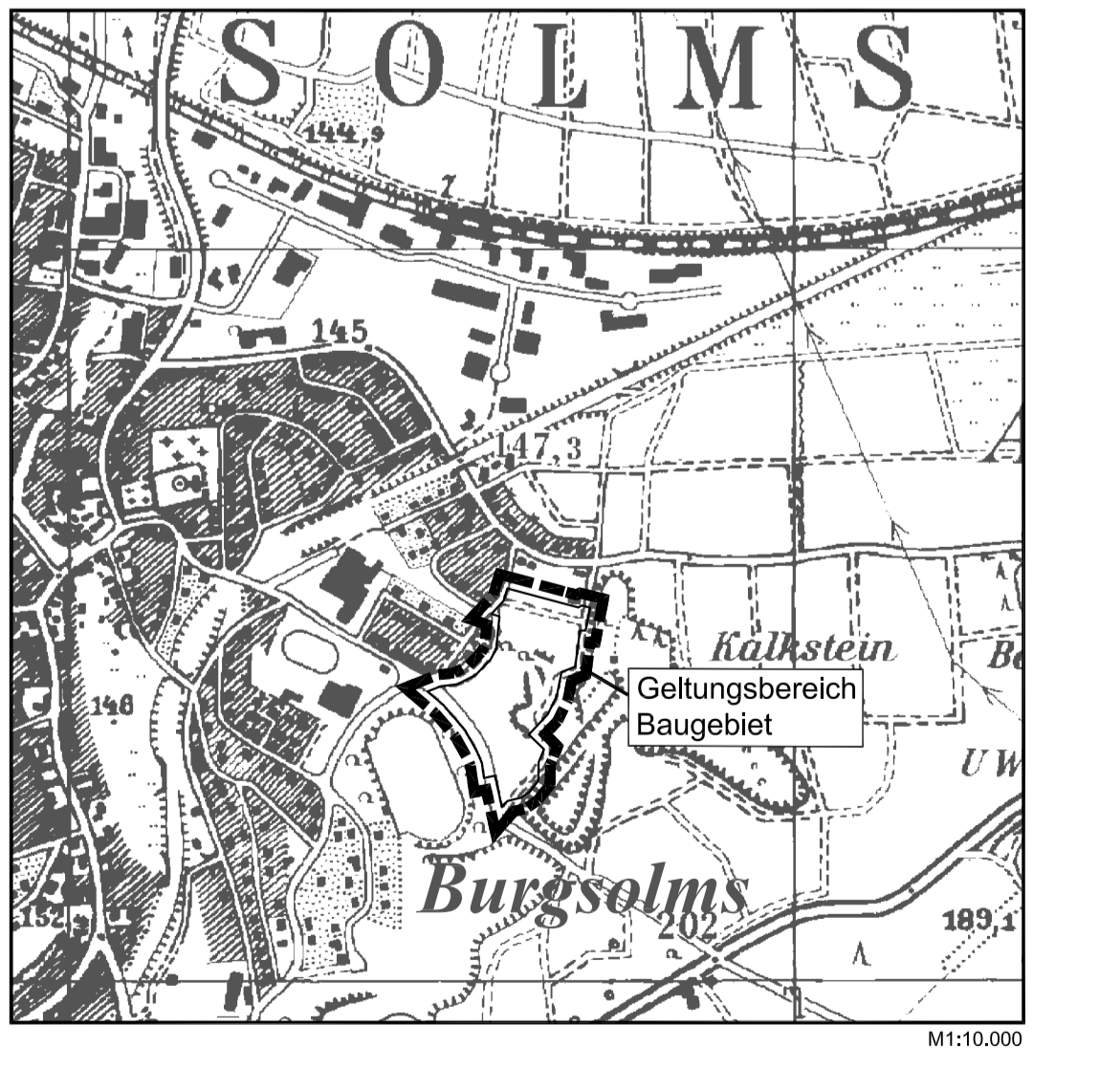
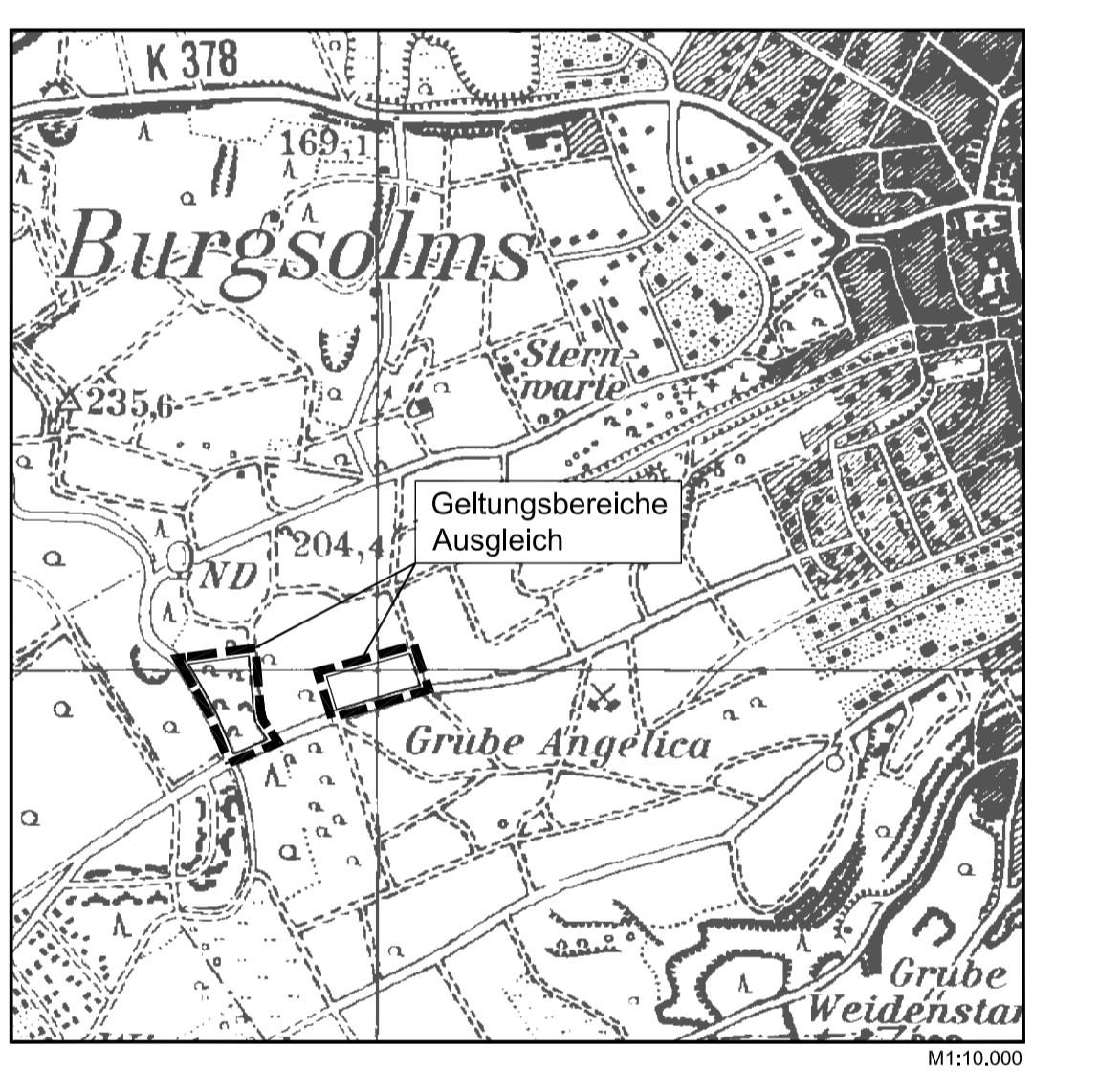
Signaturen der Bürgermeister: Solms, [Signature]

Ausfertigung:  
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Bekanntmachung:  
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 1. Dez. 2008 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Signaturen der Bürgermeister: Solms, [Signature]

Signaturen der Bürgermeister: Solms, [Signature]



**Stadt Solms  
Bebauungsplan Nr. 17 "Viehgräben"  
Gemarkung Burgsolms**

Endgültige Fassung				
Datum:	Name:	Maßstab:	Stand:	29.04.2008
Bearbeitet: Feb. 2002	I. Zillinger	1:1.000	Projekt- / Zeichen-Nr.:	1543/1
Gezeichnet: Feb. 2002	Str. / Gew.			
Geprüft:	[Signature]			