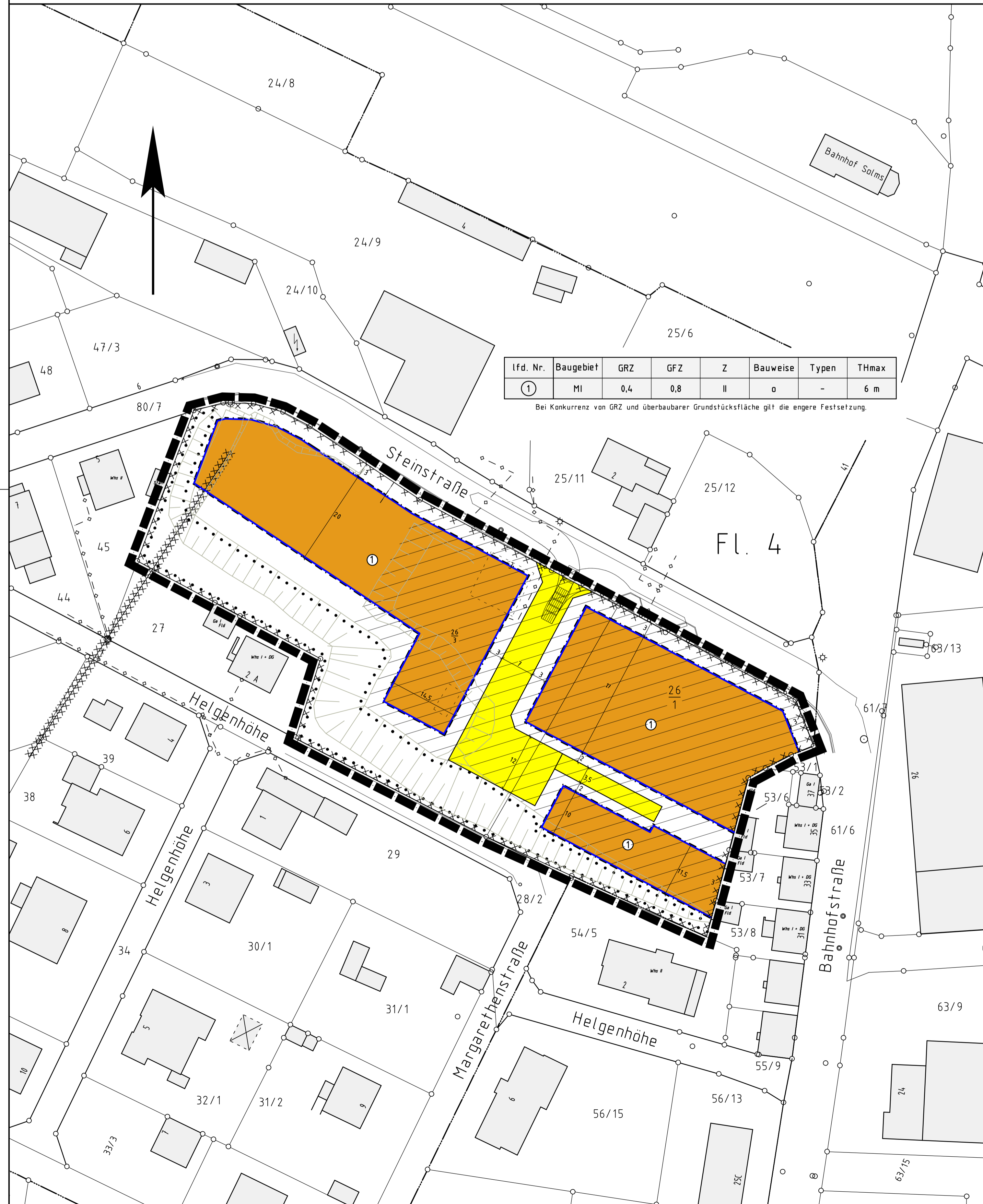


Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan

"Steinstraße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)12 und 25 BauGB)
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.2 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
hier: Altlasten, siehe Festsetzung 2.1 ff
- 1.2.7 Sonstige Darstellungen
- 1.2.7.1 Böschungsbereiche
- 1.2.7.2 Vermaßung
- 1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)
- 1.2.8.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
- 1.2.8.2 Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
hier: Stollen der ehemaligen Grube "Discordia" (nicht eingemessen)
- 1.2.8.3 Auffüllung der Flächen mit mind. 1m unbelastetem Erdreich, Ausnahme siehe 2.1.2.
- 1.2.8.4 Schleppkurve (Müllfahrzeug, 3-achsig)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

- 2.0 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB gilt für die Höhe baulicher Anlagen:
Max. Traufhöhe: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut. Ausnahmsweise kann die Traufhöhe bei Pultdächern 7m betragen.
- 2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB gilt für das Plangebiet:
Die Böden im Plangebiet können mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein, so dass für die Nutzung der Flächen und für die Gründung der Gebäude folgendes gilt:
 - 2.1.1 Die im Plangebiet gekennzeichneten Bereiche (1.2.8.3) sind mit mind. 1 m unbelasteten Material aufzufüllen, eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.
 - 2.1.2 Ausnahme zu 2.1.1: Im Falle einer Unterkellerung ist ein Bodenaustausch zwingend erforderlich. Der Umfang des Bodenaustausches und der Aufschüttung der Restflächen um 1 m mit unbelastetem Material ist mit der Fachbehörde (RP/Kreis) abzustimmen.
 - 2.1.3 Für das gesamte Plangebiet gilt: Im Rahmen jeder Baumaßnahme, die in den Untergrund eingreift, sind baubegleitende Untersuchungen (geotechnisch u. abfalltechnisch) erforderlich.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO:
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mindestens 3 m, gemessen ab Straßenraumbegrenzungslinie, einzuhalten ist.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB gilt für das Mischgebiet:
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 2.4 Landschaftspflegerische und einfließminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:
 - 2.4.1 Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weifügigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 - 2.4.2 Für Anpflanzungen im Mischgebiet sind folgende Laubbäume 2.Ordnung, Obstbäume und Laubsträucher zu verwenden:
Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:
Bäume 2.Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia* - Vogelbeere
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten
Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg. - Brombeere
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Prunus spinosa - Schlehe
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Kletterpflanzen
Clematis vitiflora - Gem. Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera caprifolium - Gelblat
Parthenocissus - Wilder Wein
Tropaeolum "Veilchen"
- 2.4.3 Im Bereich der südwestlichen Böschung gilt es die Robinien sukzessive durch einheimische Laubbäume 2. Ordnung zu ersetzen.
- 2.4.4 Im Bereich der südwestlichen Böschung gilt es die Brombeeren durch einheimische Laubsträucher zu ersetzen.
- 2.5 Die nach § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen BauGB i.V.m. HBO (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- 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-, Walzm-, Pult- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 15-40°. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, über die Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.
 - 3.1.2 Dachfarbe:
Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel, braun und rotbraun) und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - 3.1.3 Dachaufbauten:
Gauben sind zulässig. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v.H. der jeweiligen Traufhöhe (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO:
 - 3.2.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter:
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.
 - 3.2.2 Einfriedung:
Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,50m zulässig. Mauern sowie Mauer- und Betonsockel sind zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig.
- 3.3 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO:
Es gilt auf den Baugrundstücken einen standortgerechten Obst- oder Laubbaum oder alternativ 25qm mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Artenliste siehe unter 2.4.2.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 42 Abs.3 HWG:
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Hinweise (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Deutsche Telekom AG
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.
- 5.2 Bergaufsicht, Gentechnik, Strahlenschutz, Dez. 44
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet der erloschenen Berwerksfelder „Freiester“ und „Discordia“. Im Feld „Discordia“ ist Bergbau betrieben worden; der Stollen dieser Grube setzt im Westen des Geltungsbereiches an. In diesem Bereich können daher auch zukünftig bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche auftreten.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.03.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.04.2007 in den Solms' Nachrichten.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.04.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 30.04.2007 bis 18.05.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 26.04.2007 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 18.05.2007.
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 06.12.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 14.12.2007 bis 25.01.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2007 bis 25.01.2008 festgelegt.
- 6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.06.2008 erneut in der Verwaltung in der Zeit vom 07.07.2008 bis 21.07.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 07.07.2008 bis 21.07.2008 festgelegt.
- 8. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG:
Der Planentwurf wurde am 23.09.2008 als Satzung beschlossen.

Solms, den _____
Bürgermeister

Solms, den _____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 29.09.06 / 27.03.07
06.09.07 / 30.10.07
10.06.2008
23.09.2008

Bearbeitet: Wolf
CAD: Reifling
Plangröße: 98 x 93 cm
Maßstab: 1 : 500