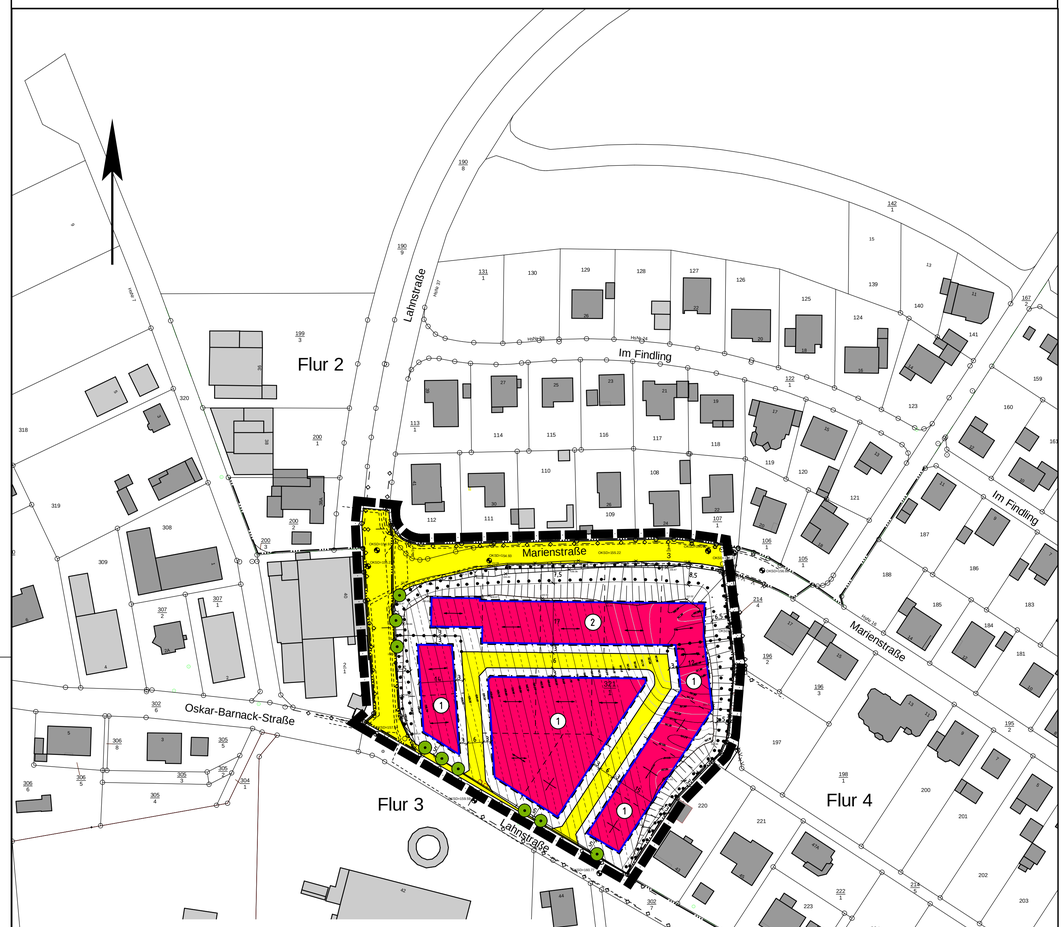
Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan

"Lahnstraße"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$FH_{max.}$	Bauweise
1	WA	0,4	0,7	II	10,50m	o
2	WA	0,4	0,7	II	170,50m ü. NN	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: September 2013 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

0 5 10 25 50 75m

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),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 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 15.01.2011 (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. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 13 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 321/1 — Flurstücksnummer

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 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.2.1 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.2 0,7 — Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.2.3 II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

1.2.2.4 $FH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – hier: maximal zulässige Firsthöhe, vgl. 2.1.1

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 Baugrenze

1.2.3.2.1 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

1.2.3.3 Firstrichtung (Hauptdach)

1.2.3.3.1 Varianzbereich

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, 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)

1.2.5.1 Erhalt von Bäumen

1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.7 Sonstige Darstellungen

1.2.7.1 Vermaßung (verbindlich)

1.2.7.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2.7.3 Böschung

1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.2.8.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH (nicht eingemessen)

1.2.8.2 Stromversorgungsleitungen der E.ON Mitte AG (nicht eingemessen)

Hinweis

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.3 "Burgsolms Nord" werden durch den Bebauungsplan "Lahnstraße" aufgehoben.

2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

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

2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB gilt für die Höhe baulicher Anlagen:

2.1.1 Im WA 1:
Max. Firsthöhe 10,50m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

Im WA 2:
Max. Firsthöhe 170,50 m über NN.

2.1.2 Staffelgeschosse sind im WA 1 und WA 2 unzulässig.

2.1.3 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für das Hauptgebäude.

2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs.3 BauNVO gilt:

2.2.1 Im WA 1 und WA 2 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, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt für die Allgemeinen Wohngebiete:

2.3.1 Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 3,0m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.

2.3.2 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB gilt:

2.4.1 Je Wohngebäude sind max. 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 Mindestfugenanteil von 30 % oder durch wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

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

2.6 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB:

2.6.1 Erhalt der geschlossenen Laubstrauchhecke laut Plankarte (siehe Zeichenerklärung 1.2.5.2). Nadelgehölze sind durch standortgerechte einheimische Laubsträucher zu ersetzen. Artenauswahl siehe unter 2.7.

2.7 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 Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Virburnum opulus	- Gew. Schneeball
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe
Hedera helix -	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

2.8 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 dies nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden kann. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen HBO (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

Dachform und Dachneigung:

3.1.1 Im WA 1 gilt:
Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Pult- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 20°. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

Im WA 2 gilt:
Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30°. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

Dachaufbauten:

3.1.2 Gauben sind zulässig. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf bei 2geschossiger Bauweise 30 v.H. der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.

3.1.3 Dacheindeckung:
Die Verwendung von glasierten oder lasierten Dachziegeln, von denen Reflexionen mit Blendwirkung 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:

Einfriedung:

3.2.1 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht und Holzlatten 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 Nachbargrundstück handelt. Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig

3.3 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO:

Mind. 40% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Garten zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen.

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:

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Solms in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5.2 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.

5.3 Gemäß § 55 WHG:
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.

5.4 Artenschutz:
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

5.5 Bergaufsicht:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

5.6 Kampfmittelräumdienst:
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	19.03.2013
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	21.11.2013
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	21.11.2013
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	29.11.2013
bis einschließlich	10.01.2014
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	___.___.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Solmser 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. 9537-30

Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan "Lahnstraße"

Satzung

Stand:	17.10.13/24.10.2013
	06.11.2013
	08.11.2013
	23.01.2014
Bearbeitet:	Wolf
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1000

[CHRISTIANE] Z:\DATA\SOLMS-20011107\SUB\00018\S_LAHNSTRASSE.LEG