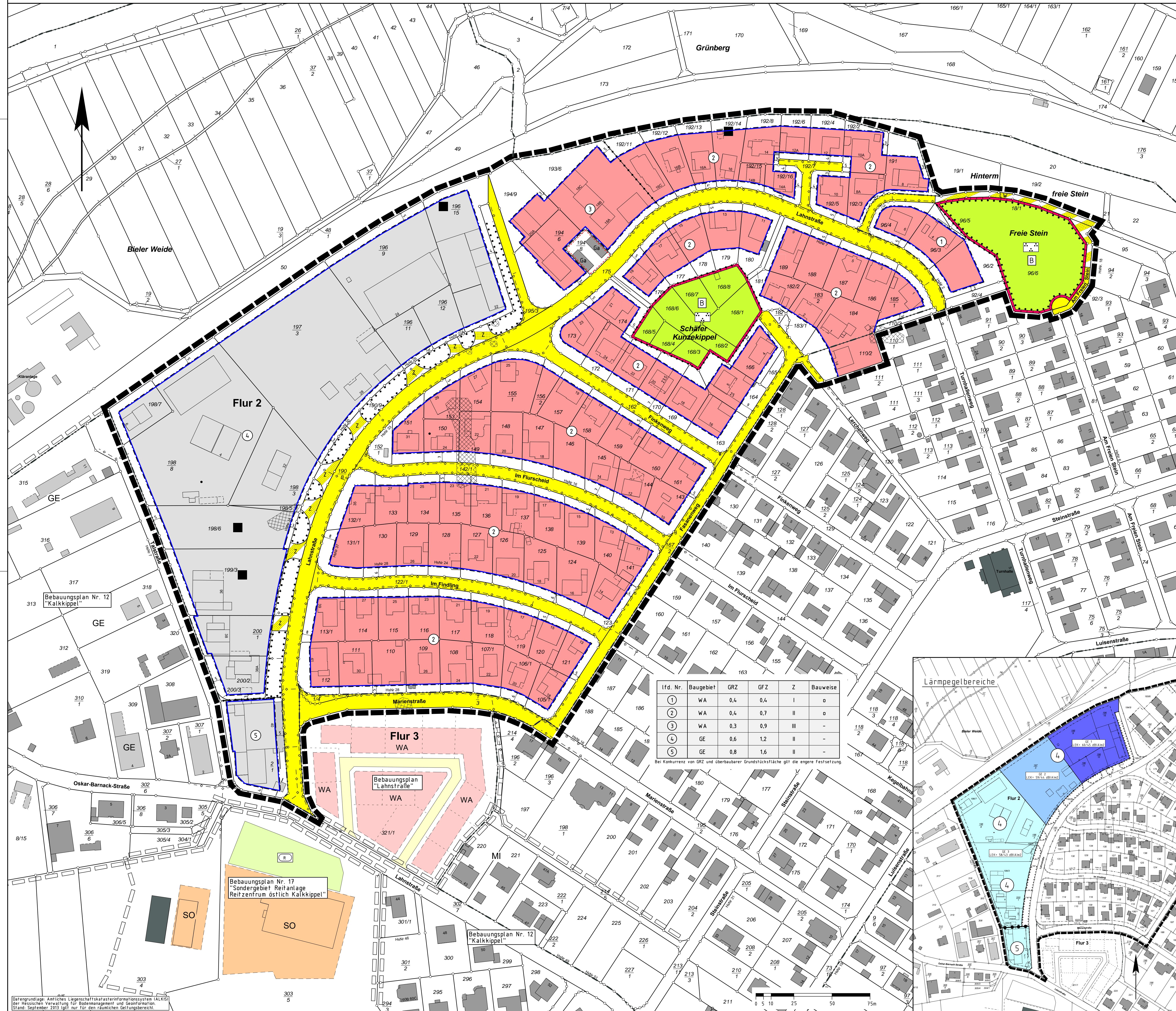


Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan Nr. 3 "Burgsolms-Nord" 3. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,4	0,4	I	0
2	WA	0,4	0,7	II	0
3	WA	0,3	0,9	III	-
4	GE	0,6	1,2	II	-
5	GE	0,8	1,6	II	-

Bauweise: 0 = offene Bauweise, I = überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, II = nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, III = überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO mit hier Stellplätze zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 196) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 196), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 247), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

1 Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flur 2**
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (ZI)
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO mit hier Stellplätze zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg
- Zweckbestimmung Zufahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) öffentlich
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Freizeid und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, hier: Bodendenkmal (Wallanlage)
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Baugebiet, hier:
- Garage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Darstellungen
- Grenze der benachbarten Bebauungspläne
- Vermahlung (verbindlich)
- Gebäude (Bestand)
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik (nicht eingemessen)
- Bergbauliche Tätigkeit / Fundnachweise
- Allflächen

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

2.0 Für den Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Burgsolms-Nord" und Nr. 12 "Kalkkoppel" werden durch den Bebauungsplan Nr. 3 "Burgsolms-Nord" 3. Änderung aufgehoben.

2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 4-5: Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

2.2 Bei Neuanstellung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätzen und Hofflächen sind diese auf den Baugrundstücken in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schottersteinen, Kies, Rasengittersteinen oder weitaugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern.

2.3 Die auf den Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage vorhandenen Gehölze und Bäume sind so zu erhalten und zu pflegen, dass sich kein Wald im Sinne des § 2 Hess. Waldgesetz entwickelt (siehe Ausführungen Umweltbereich). Eine Rodung ist für die Freilegung der Bodendenkmäler oder für Forschungsarbeiten an den Bodendenkmälern zulässig.

2.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes.

Teilfläche	Emissionskontingent Lex(a) (dB(A))	Emissionskontingent Lex(b) (dB(A))
GE 1	60	45
GE 2	59	44
GE 3	58	43

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsplanung)

3.1 **Dachgestaltung:**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO gilt:
Im Plangebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig.

3.2 **Einfriedigungen:**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Die Höhe der straßenseitigen Einfriedigung im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - WA 3) darf max. 1,25 m über Geländeoberkante betragen.

4 Hinweise

4.1 **Rodungszeiten:**
Die Rodung von Gehölzen erfolgt in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, außerhalb der Brutperiode der Vögel.

4.2 **Artenschutz:**
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis 30. September abzurufen. Zum Ausgleich bedarf es Fürtürlanzungen oder Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Eingrünung des Gewerbegebietes fünf Nistkästen für den Felsperling am Gehölzen anzubringen und regelmäßig zu kontrollieren.

4.3 **Gemäß § 55 Abs. 2 WHG:**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert 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.

4.4 **Kreislaufschluss:**
In der Stadt Solms steht für den Geländebereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgerate der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 0,60 m bei den zum Anstehen bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 0,60 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei den zum Anstehen bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherren zu sichern (§ 13 HBO).

4.5 **Bodendenkmäler:**
Westen bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).
Bodeneingriffe können von der Unteren Denkmalschutzbehörde mit einer Baubegleitung durch eine archäologische Fachfirma beauftragt werden, die im Geltungsbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.
Sollten bedeutende Reste der verschütteten Wallanlage, Siedlungen oder Graben auftreten, ist durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmassnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (18 § Abs. 1 HDSchG). Die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

4.6 **Grundwasser:**
Sollte bei Bebauung der Grundstücke während der Baugruherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreiswasseramt des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde anzuzeigen.

4.7 **Niederschlagswasser:**
Das anfallende Niederschlagswasser kann versickert werden. Dabei ist ein Bodengutachten als Nachweis für eine ausreichende Versickerungsfähigkeit zu erbringen.

4.8 **Allianzorte:**
Im Plangebiet befinden sich Altflächen sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenverhältnissen. Informationen über Schlüsselnummern und Hinweise siehe Begründung.

4.9 **Bergaufsicht:**
Das Plangebiet liegt im Gebiet von 5 erloschenen Bergwerkfeldern, in denen teilweise umfangreich Bergbau umgegangen ist. Außerdem liegt im Bereich der Bauleitplanung das eingetragene Feld "Langwies". In der Plankarte sind Flächen bergbaulicher Tätigkeit bzw. Fundnachweise dargestellt. Die dieser Auskunft zur Grunde liegenden Risikowerte können bei Bedarf bei der Bergaufsicht eingesehen werden.

4.10 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik.

4.11 Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsleitungen der Energie Netz Mitte.

4.12 Im Plangebiet befinden sich Niederdruck-Gasversorgungsleitungen der Gasversorgung Lahn-Dill.

4.13 Sofern eine Bauhöhe von 30,00 m über Grund überschritten wird, sind vor Erstellung der Baugenehmigung die Planunterlagen dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung vorzulegen.

4.14 **DIN-Vorschriften:**
Die DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 „Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen“ können bei der Stadtverwaltung Solms, Bauverwaltung, eingesehen werden.

Ausfertiger:

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

Planungsbüro Holzer Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35465 Linden - Tel. 06431 / 9337-0, Fax: 9337-30

Planungsbüro Holzer Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35465 Linden - Tel. 06431 / 9337-0, Fax: 9337-30

Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms
Bebauungsplan Nr. 3
"Burgsolms-Nord" 3. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Salzung

Stand: September 2019 (gilt nur für den rechtlichen Geltungsbereich)

Stand: 23.09.2019 / 09.05.2019
23.09.2019 / 09.05.2019
30.04.2019

Bearbeitet: wuf
CAD: Schneider / Beil
Maßstab: 1:1000

