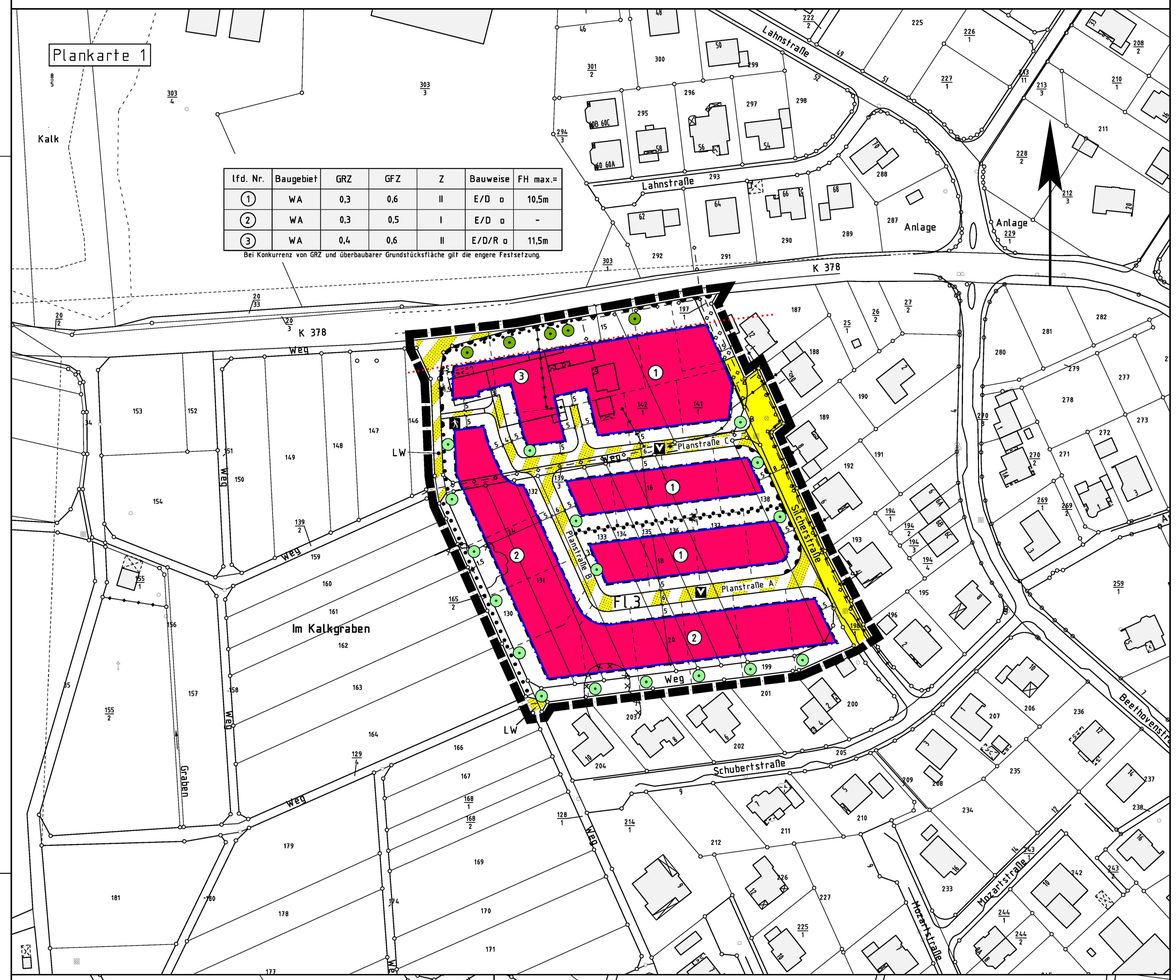
Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

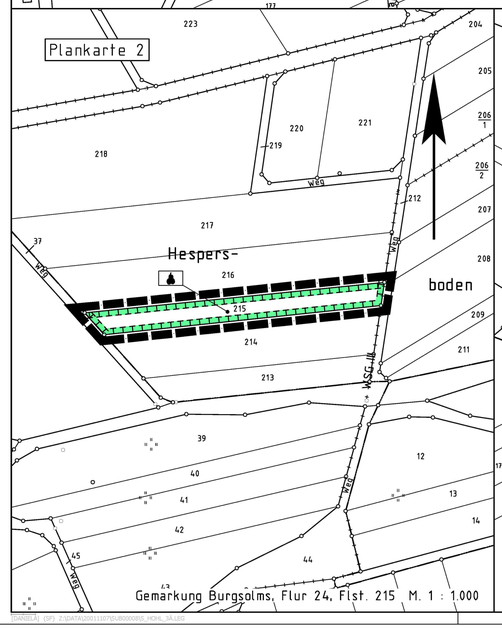
Bebauungsplan Nr. 3 "Hohl"

3. Änderung

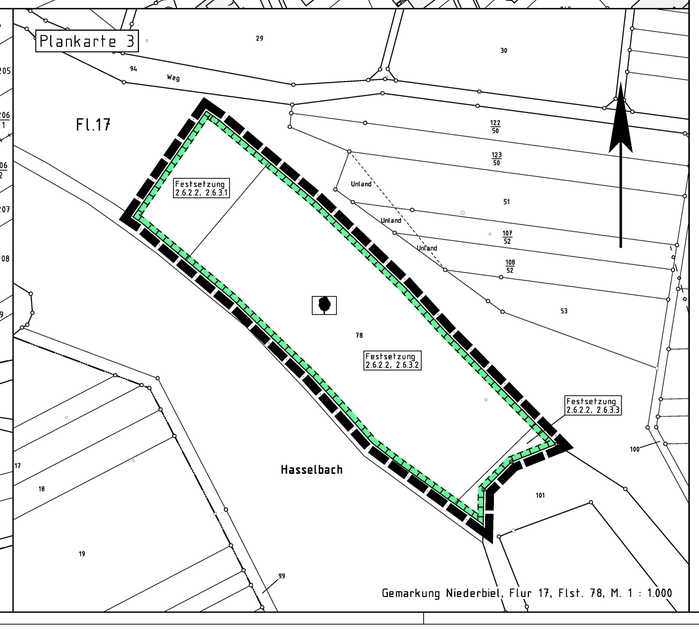


lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH max.=
1	WA	0,3	0,6	II	E/D o	10,5m
2	WA	0,3	0,5	I	E/D o	-
3	WA	0,4	0,6	II	E/D/R o	11,5m

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



Gemarkung Burgsolms, Flur 24, Flst. 215 M. 1 : 1.000



Gemarkung Niederbiel, Flur 17, Flst. 78, M. 1 : 1.000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel i 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 am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S.142)
Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl.II 85-61, 2005 Nr. 11 S. 305)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 3 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 134 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

1.2.2.1 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.2.2 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

1.2.2.4 FHmax. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – hier: maximal zulässige Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung 2.1

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

1.2.3.1 o offene Bauweise

1.2.3.2 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2.3.3 E/D/R Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig

1.2.3.4 Baugrenze

1.2.3.4.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO sind hier Stellplätze u. Nebenanlagen zulässig), siehe textl. Festsetzung 2.3

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

1.2.4.3.1 LW Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

1.2.4.3.2 W Zweckbestimmung: Fußweg

1.2.4.3.3 V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB)

1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.2.5.1.1 Entwicklungsziel: Streuobst

1.2.5.1.2 Entwicklungsziel: Wiederherstellung historischer Nutzungsformen / Mittelwald

1.2.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung

1.2.5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Es gilt 2.7.1

1.2.5.4 Erhalt von Laubbäumen

1.2.5.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
hier: Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist

1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.7 Sonstige Darstellungen

1.2.7.1 Vermaßung (verbindlich)

1.2.7.2 Gebäude (Bestand)

1.2.7.3 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2.7.4 Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG

1.2.7.5 Fahrbahnbegrenzungslinie (nicht eingemessen)

1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1.2.8.1 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (unverbindlich)

1.2.8.2 Stromkabel der eon (unverbindlich)

Hinweis

Die textlichen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Hohl" 3. Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

2.0 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB gilt:

Die festgesetzte bauliche Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes ist bis zum Eintritt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Waldhofs unzulässig.

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

Max. Firsthöhe im WA 1: 10,5 m
Max. Firsthöhe im WA 3: 11,5 m

Gemessen ab mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes eines jeden Grundstückes.

2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs.3 BauNVO gilt:
Im Allgemeinen Wohngebiet werden die unter § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO gilt für die Allg. Wohngebiete:

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mind. 3 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Überdachte PKW-Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Stauraum zulässig.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gilt:

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.5 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.5.1 Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

2.5.2 Die öffentlichen Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:

2.6.1 Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet 1-3:

Plankarte 1:

Entwicklungsziel: Streuobst
Maßnahmen: Anpflanzung von 9 hochstämmigen Obstbäumen. Zu verwenden sind altbewährte Regionalsorten (Apfel und Birne). Die Bäume sind fachgerecht zu erziehen und zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Mindest-Pflanzqualität gilt: H., v. 8-10 cm STU.
Extensive Nutzung der Unterkultur 2-schürige Mahd / Jahr, das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

2.6.2 Sammelmaßnahme zum Ausgleich künftiger Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung sowie im allgemeinen Wohngebiet:

2.6.2.1 Plankarte 2:

Stadt Solms, Gemarkung Burgsolms, Flur 24, Flst. 215 tlw.,

Entwicklungsziel: Streuobst

Maßnahme: Anpflanzung von 9 hochstämmigen Obstbäumen gemäß Plankarte. Zu verwenden sind altbewährte Regionalsorten (Apfel und Birne). Die Bäume sind fachgerecht zu erziehen und zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Mindest-Pflanzqualität gilt: H., v. 8 - 10 cm STU.

Extensive Nutzung der Unterkultur 2-schürige Mahd/Jahr, das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

2.6.2.2 Plankarte 3:

Stadt Solms, Gemarkung Niederbiel, Flur 17, Flst. 78 tlw.

Entwicklungsziel: Wiederherstellung historischer Nutzungsformen / Mittelwald

Maßnahme:
Erstmaßnahme: Einschlagen bzw. „auf-den-Stock-setzen" des Bestandes unter Erhalt einzelner alter durchwachsener Überhälter. Nachfolgend wird der Bestand in 15 – 25 jährigem Turnus, erneut unter Erhalt der Überhälter, eingeschlagen. Das anfallende Holz ist als Brennholz zu vermarkten.

2.6.3 Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB

2.6.3.1 Der Erschließungsplanung wir als Ausgleich ein 16,5 % betragender Anteil an den Sammelmaßnahmen zugeordnet.

2.6.3.2 Den Baugrundstücken wird als Ausgleich ein 80,2 % betragender Anteil an den Sammelmaßnahmen zugeordnet.

2.6.3.3 Der verbleibende überkompensierte Anteil an den Sammelmaßnahmen beträgt 3,3 % und wird der Stadt Solms als vorlaufende Ersatzmaßnahme angerechnet.

2.7 Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.7.1 Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke laut Plankarte (siehe Zeichenerklärung 1.2.5.2), einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1,5m. Erst bei Pflanzungen über diesen Vorgaben können auch standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 10% der übrigen Gehölze. Artenauswahl siehe unter 2.8.

2.7.2 Im Bereich der Planstraße A-C (6,0m Breite) gilt es je lfd. 25m einen Laubbaum zu pflanzen.

2.8 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
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 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. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

2.9 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 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-, 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.

3.1.2 Dachaufbauten:
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, sind unzulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind jedoch zulässig.

3.1.4 Doppel- und Reihenhäuser:
Doppel- und Reihenhäuser sind in den äußeren Gestaltungsmerkmalen aufeinander abzustimmen (Dachneigung, angenäherte Sockel-, Traufe- und Firsthöhen sowie Farbgebung; eine geländebedingte Höhenstaffelung der Gebäude ist zulässig).

3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Einfriedung:
Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Es ist auf den Baugrundstücken je angefangener 500 qm ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, alternativ Laubsträucher auf 25qm (1 Strauch je 1,5qm). Erst bei Pflanzungen über diesen Vorgaben können auch standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 10% der übrigen Gehölze. Die gemäß Plankarte dargestellten Anpflanzungen können angerechnet werden. Artenliste siehe unter 2.8.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen (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 Grauwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

5.1 Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 23 Abs.1 HStrG gilt:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Stellungnahme ASV Dillenburg vom 01.12.2006:
Sofern das zum Waldhof gehörende Wohnhaus bzw. die in direkter Nachbarschaft bestehenden Wohnhäuser nicht wie die übrigen Betriebsgebäude abgerissen werden, ist als Baugrenze zur K 378 mindestens die Bauflucht dieser Wohnhäuser in Verlängerung der Gebäudeflucht des Wohnhauses Silcherstraße 12 (Parzelle 187) einzuhalten. Nur unter der genannten Voraussetzung gilt eine auf **15,00 m** reduzierte Bauverbotszone (§ 23 (1) HStrG) für Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen und Außenwerbung sowie eine Baubeschränkung (§ 23 (2) HStrG mit Zustimmungspflicht für genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen von 40,00 m ab dem befestigten Fahrbahnrand der K 378. Die Zustimmung wird bei Einvernehmen im Bauleitplanverfahren in Aussicht gestellt.

5.2 In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung.

5.3 RP Dez. 44 Bergaufsicht:

Im Westen und Süden des Planungsbereiches ist Bergbau des ehemaligen Eisenerzbergwerkes „Discordia" betrieben worden. Diese Bergbaubereiche sind von einer Bebauung freizuhalten.
Der Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung und –erweiterung liegt im Gebiet der erloschenen Bergwerksfelder „Discordia" und „Wuth", in denen umfangreicher Bergbau betrieben wurde. Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Westen und Süden des Geltungsbereiches Schächte des ehemaligen Eisnerzbergwerkes „Discordia". Über den Verwahrungszustand dieser Schächte (verfüllt oder unverfüllt) liegen hier und bei der ehemaligen Betreiberin des vg. Bergwerkes keine Informationen vor. Einwirkungen auf die Tagesoberfläche können daher im Bereich der Schächte nicht ausgeschlossen werden.

5.4 Die geplante Ausgleichsfläche Plankarte 2, liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes TB Wintersburg, in der weiteren Schutzzone (Zone III).

Die geplante Ausgleichsfläche Plankarte 3, liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes TB Bruchwiese/Riemannstraße, ebenfalls in der weiteren Schutzzone (Zone III).

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB:

Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.05.07 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.05.07 in den Solmser Nachrichten.

2. Beteiligung gemäß § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 04.05.07 und Frist 07.05.07 an die betroffenen Behörden verschickt. Gleichzeitig wurde die Planänderung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.07 bis 01.06.07 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 10.05.07 in den Solmser Nachrichten.

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Planentwurf wurde am 25.09.07 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-3.

Solms, den 24.10.07

Siegel der Stadt

Ludwig, Bürgermeister

4. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

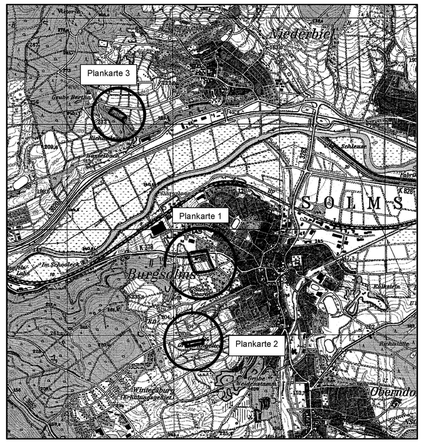
Der Satzungsbeschluss wurde am 11.01.08 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Solms, den 11. Jan. 2008

Siegel der Stadt

Ludwig, 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	Stand:	05.03.2007
Bebauungsplan Nr. 3 "Hohl"		09.05.2007
3. Änderung		25.09.2007
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	Bearb.:	M. Wolf
	CAD:	Roeßing
Satzung	Plangr.:	107 x 79 cm
	Maßstab	1 : 1.000

[NAMEN] (DF) Z:\DATA\2011\07\U-B000015_HOHL_3A.DWG