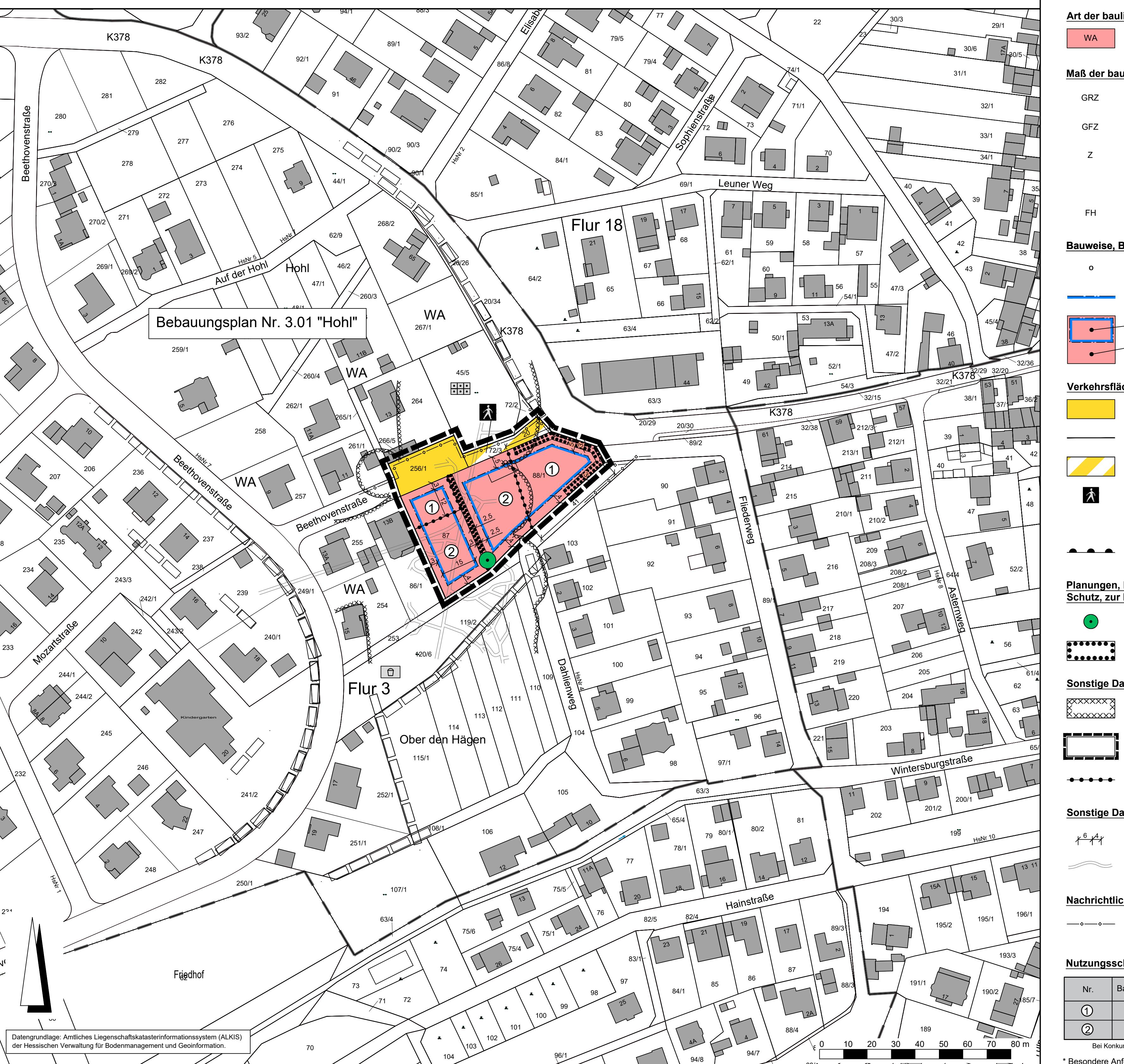


Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan Nr. 3.01 "Hohl" – 2. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
Bauutzugsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flur 3
Flurnummer
Flurstücksnr.
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

Z

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH

Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

—

Baugrenze

—

überbaubare Grundstücksfläche

—

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

—

Straßenverkehrsflächen (öffentliche)

—

Straßenbegrenzungslinie

—

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

—

Fußweg

—

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

—

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

●

Erhalt von Bäumen

●●●●●

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

Sonstige Darstellungen

—

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

—

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

●●●●●

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

—

Bemaßung (verbindlich)

—

Altbergbau (Stollen, Lage unverbindlich)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—

Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.

Baugebiet

GRZ

GFZ

Z

Bauweise

FH

①	WA	0,4	0,8	II	o	10,0 m
②	WA	0,4*	0,8	II	o	10,0 m

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

* Besondere Anforderungen an den Baugrund

1 Textliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. BauVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Hohl“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Hohl“ von 1989 und der 1. Änderung durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt für die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 und 2: Al unter Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.

1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauVO: Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauVO: Innerhalb der überbauten und nicht-überbauten Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 3,00 m.

1.4 Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gilt für das Allgemeine Wohngebiet (Eingriffsminderung): Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestabstand von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.5 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gilt für die zum Erhalt festgesetzten Grünstrukturen (Parzelle 88/1): Standortgerechte Bäume und Gehölze sind innerhalb von 5 Jahren durch einheimische standortgerechte Gehölze und Bäume 2. Ordnung zu ersetzen. Artenliste siehe 1.5.

1.6 Artenliste (Empfehlung)

Bäume: Pflanzqualität mind. Sol. / h., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Ilex aquifolium - Stechpalme
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Sommerlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Sorbus aucuparia - Eberesche
Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str. v., 100-150
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Säuerling
Lonicera xylosteum - Lärche
Malus sylvestris - Wildapfel
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Crataegus cuneifolia - Pflaumenbirne
Frangula alnus - Faulbaum
Genista tinctoria - Färberginster
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- Feldahorn
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Hängebirke
- Hainbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Stieleiche
- Traubeneiche
- Sommerlinde
- Eberesche
- Roter Hartriegel
- Hasel
- Säuerling
- Lärche
- Wildapfel
- Gemeine Felsenbirne
- Pflaumenbirne
- Faulbaum
- Färberginster
- Gemeiner Schneeball
- Rote Beerensträucher
- Hundrosen
- Schneeholunder
- Woll-Schneeball
- Buchsbaum
- Liguster
- Heckensäcke
- Kreuzdorn
- Purpurweide

1.7 Verwertung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 55 Abs. 2 NHG: Niederschlagswasser soll ornant versickert, verrieselt oder direkt 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.

1.8 Brandschutz:

In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerat nicht zur Verfügung. Weitere Ausführungen hierzu siehe Begründung zum Bebauungsplan Kapitel Brandschutz.

1.9 Telekom:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

2.3 Gestaltung von Abfallbehältern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrenzen.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammbäumen zu bepflanzen. Die unter Festsetzung 1.4 getroffenen Erhalt und Anpflanzungsmaßnahmen können angerechnet werden. Blühende Ziersträucher und Arten älterer Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestellt werden. Es gelten 1 Baum je 25 m², 1 Strauch je 4 m² (vgl. Artenliste 1.5).

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen in Form von flachenhaften Schotter-, Kies- und Steinschüttungen (>2m²) ist unzulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

Bergenkungsgebiet: Das Flurstück 87 und 88/1 liegen in einem Bergenkungsgebiet der ehemaligen Eisenerzgrube Wuth (siehe auch Festsetzung 1.1.2).

Enweg: Im Plangebiet befindet sich eine ND-Gasleitung. (Lage wird im Befestigungsvermerk des Bebauungsplanes nicht angegeben).

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

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung: Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) wird hingewiesen.
Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.

Denkmalsschutz: Bei Erdearbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingerüste, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 21 HDschG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 DSchG).

4.1 Artikulationsvermerk:

Um Verkehrsbelastungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Totung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

• Wird eine Rodung notwendig (ersetzen der Nadelgehölze), sind diese nicht während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) durchzuführen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrohrungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvögel zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

• Von Baufeldvorbereitungen und Abbrucharbeiten ist zwischen 01. März und 31. August generell abzusehen (Wochenstundenzeit von Fledermäusen, Brutzeit europäischer Vogelarten). • Im Falle der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten sind geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern