

# 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),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 1991 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   |
| — 88 —    | Flurnummer   |
| 88        | Flurstücksnummer   |
| —+—       | 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                              |
|     | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: |
| FH  | Firsthöhe   |

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

|   |  |
|---|--|
| o | offene Bauweise  |
| — | Baugrenze  |
| ■ | überbaubare Grundstücksfläche  |
| ■ | nicht überbaubare Grundstücksfläche  |
| ■ | Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  |
| — | 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                         |

### Sonstige Darstellungen

|       |  |
|-------|--|
| — 6 — | Bemaßung (verbindlich)                   |
| —     | Altbergbau (Stollen, Lage unverbindlich) |

### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

|       |  |
|-------|--|
| — o — | 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

### Textliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. BauNVO)

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.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 und 2:  
Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB gilt für die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2:  
Innerhalb des Baufensters sind bauliche Anlagen nur zulässig, sofern bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, getroffen werden. Die Flurstücke 87 und 88/1 liegen in einem Bergsenkungsgebiet der ehemaligen Eisenerzgrube Wuth.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:  
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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

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

### 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. 20 BauGB gilt für das Allgemeine Wohngebiet (Eingriffsminimierung):  
Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

### Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

### Artenliste (Empfehlung)

Bäume: Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-18 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

|                     |                  |                        |                    |
|---------------------|------------------|------------------------|--------------------|
| Acer campestre      | - Feldahorn      | Sorbus aria/intermedia | - Mehlschnecke     |
| Acer platanoides    | - Spitzahorn     | Sorbus torminalis      | - Elsbeere         |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn      | Castanea sativa        | - Kastanie         |
| Betula pendula      | - Hängebirke     | Cydonia oblonga        | - Quitte           |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche      | Juglans regia          | - Walnuss          |
| Fraxinus excelsior  | - Esche          | Malus domestica        | - Apfel            |
| Fagus sylvatica     | - Rotbuche       | Mesplus germanica      | - Mispel           |
| Ilex aquifolium     | - Stechpalme     | Prunus avium           | - Kulturkirsche    |
| Prunus avium        | - Vogelkirsche   | Prunus cerasus         | - Sauerkirsche     |
| Prunus padus        | - Traubenkirsche | Pyrus communis         | - Birne            |
| Quercus robur       | - Stieleiche     | Prunus div. spec.      | - Kirsche, Pflaume |
| Quercus petraea     | - Traubeneiche   | Prunus persica         | - Pfirsich         |
| Tilia cordata       | - Winterlinde    | Pyrus pyrastr          | - Wildbirne        |
| Tilia platyphyllos  | - Sommerlinde    | Sorbus domestica       | - Speierling       |
| Sorbus aucuparia    | - Eberesche      |                        |                    |

Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

|                       |                       |                    |                     |
|-----------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea      | - Roter Hartriegel    | Ribes div. spec.   | - Beerensträucher   |
| Corylus avellana      | - Hasel               | Rosa canina        | - Hundrose          |
| Crataegus monogyna    | - Weißdorn            | Sambucus nigra     | - Schwarze Holunder |
| Crataegus laevigata   | - Weißdorn            | Salix caprea       | - Salweide          |
| Lonicera xylosteum    | - Heckenkirsche       | Viburnum lantana   | - Woll-Schneeball   |
| Malus sylvestris      | - Wildapfel           | Buxus sempervirens | - Buchsbaum         |
| Amelanchier ovalis    | - Gemeine Felsenbirne | Ligustrum vulgare  | - Liguster          |
| Crataegus curvisepala | - Weißdorn            | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche     |
| Eunomus europaea      | - Pfaffenkirsche      | Lonicera caerulea  | - Kreuzdorn         |
| Fraxinus excelsior    | - Esche               | Rhamnus cathartica | - Rhamnus           |
| Gemista tinctoria     | - Färbegewächse       | Salix purpurea     | - Purpurweide       |
| Viburnum opulus       | - Gem. Schneeball     |                    |                     |

Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

|                        |                   |                         |                     |
|------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| Amelanchier div. spec. | - Felsenbirne     | Lonicera nigra          | - Heckenkirsche     |
| Buddleja div. spec.    | - Felsenbirne     | Lonicera caprifolium    | - Sommerflieder     |
| Calluna vulgaris       | - Heidekraut      | Lonicera periclymenum   | - Waldgelbblättrige |
| Chaenomeles div. spec. | - Zierquitten     | Magnolia div. spec.     | - Magnolie          |
| Cornus florida         | - Blumenhortensie | Philadelphus div. spec. | - Falscher Jasmin   |
| Cornus mas             | - Kornelkirsche   | Rosa div. spec.         | - Rosen             |
| Deutzia div. spec.     | - Deutzie         | Spiraea div. spec.      | - Spiere            |
| Forsythia x intermedia | - Forsythie       | Syringa div. spec.      | - Flieder           |
| Hamamelis mollis       | - Zaubernuss      | Weigela div. spec.      | - Weigelia          |
| Hydrangea macrophylla  | - Hortensie       |                         |                     |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

#### Gebäudegestalt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachneigung:  
Zulässig sind Dachneigungen von 10° bis 35°. Geringere Dachneigungen (unter 10°) sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind geringere Dachneigungen oder Flachdächer grundsätzlich zugelassen. Garagendächer sind dauerhaft zu begrünen.

Dacheindeckung:  
Zulässig sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbönen Rot, Grau und Anthrazit sowie Naturstein. Die Verwendung von reflektierenden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

#### Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind Einfriedungen aus einheimischen Gehölzen (Hecken) sowie offene Einfriedungen i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen (vgl. Artenliste unter 1.5) bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

Mauern, Mauer- und Betonsockel und Stützmauern sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt nur für neu zu errichtende Einfriedungen (gebäudeunabhängige freistehende Mauern, Mauer- und Betonsockel bzw. Stützmauern). Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

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

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

### 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 Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die unter der Festsetzung 1.4 getroffenen Erhalt und Anpflanzungsmaßnahmen können angerechnet werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Es gelten 1 Baum je 25 m², 1 Strauch je 4 m² (vgl. Artenliste 1.5).

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

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

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

3.2 **Enwag:**  
Im Plangebiet befindet sich eine ND-Gasetzung.  
(Lage wurde im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes nicht angegeben).

3.3 **Stellplatzsatzung:**  
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.

3.4 **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.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

3.5 **Denkmalschutz:**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenveränderungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Steingrube, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG 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 HDSchG).

3.6 **Artenschutz:**  
Um Verbotbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung 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 Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen 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 abzuweichen (Wochenstunnenzeit 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 und durchzuführen.

3.7 **Verwertung von Niederschlagswasser:**  
Gemäß § 55 Abs. 2 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.

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

3.9 **Telekom:**  
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am | 25.06.2019               |
| Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am              | 21.11.2019               |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am                | 21.11.2019               |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich       | 02.12.2019<br>17.01.2020 |

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO 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

Bürgermeister

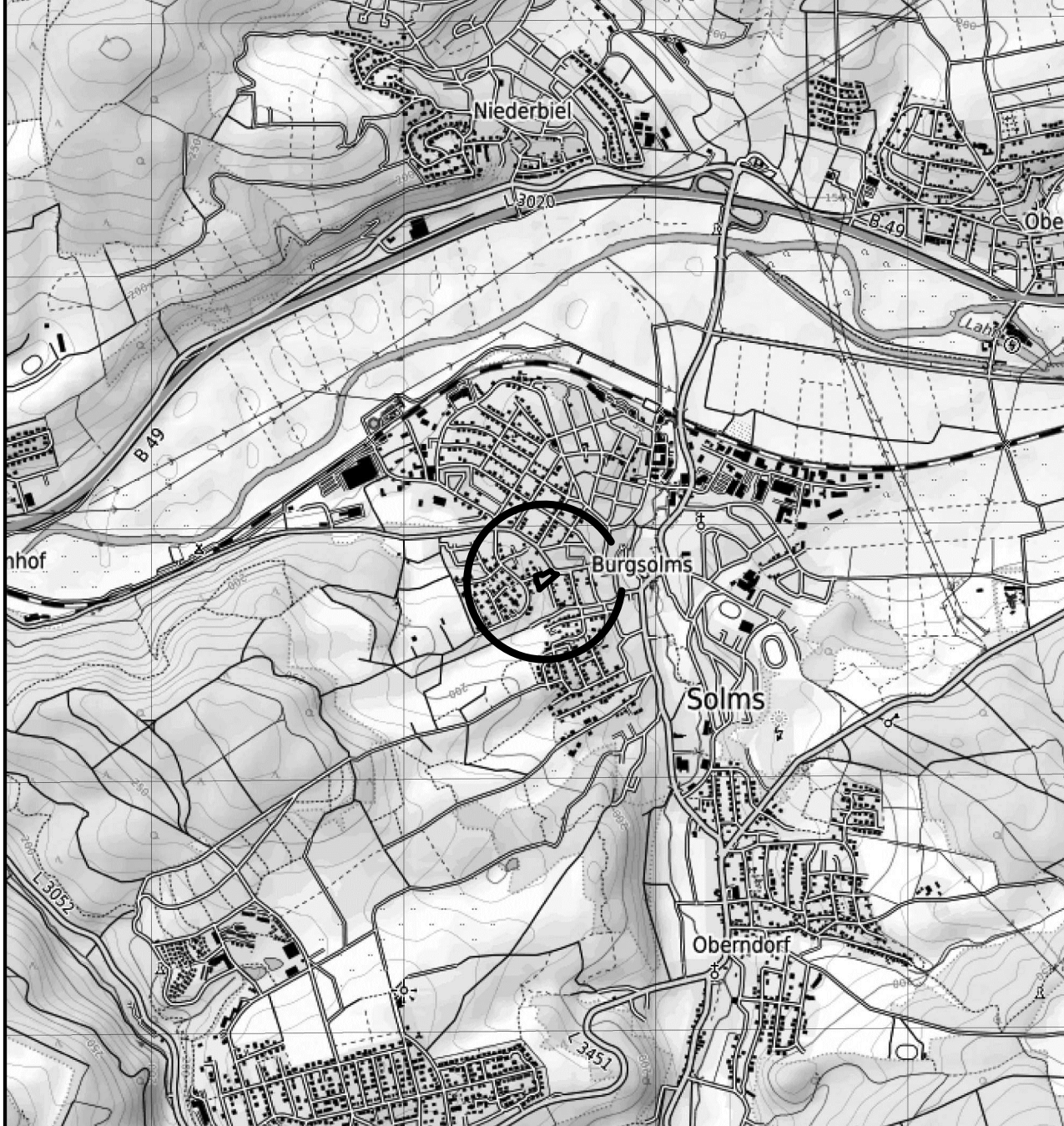
### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Solms, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



|   |  |
|---|--|
| Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettbergen-Krofdorf, Tel. 0641 98441-22 Fax. 0641 98441-155  | Stand: 23.07.2019<br>28.11.2019<br>13.02.2020  |
| Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms<br>Bebauungsplan Nr. 3.01 "Hohl" - 2. Änderung<br>(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)<br>Satzung | Bearbeiter: Wolf<br>Beil<br>Maßstab: 1 : 1.000 |