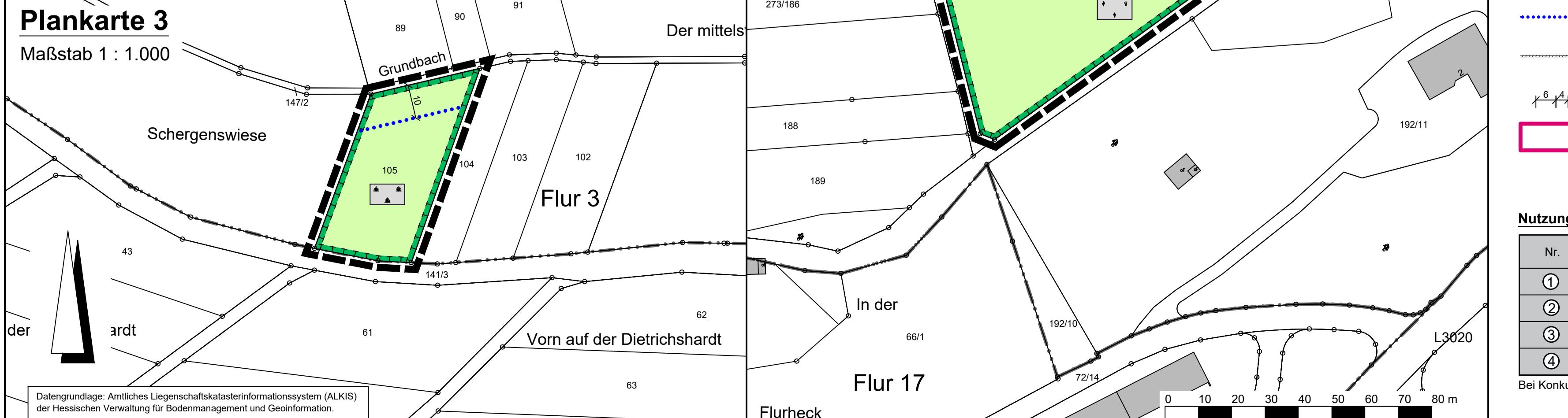
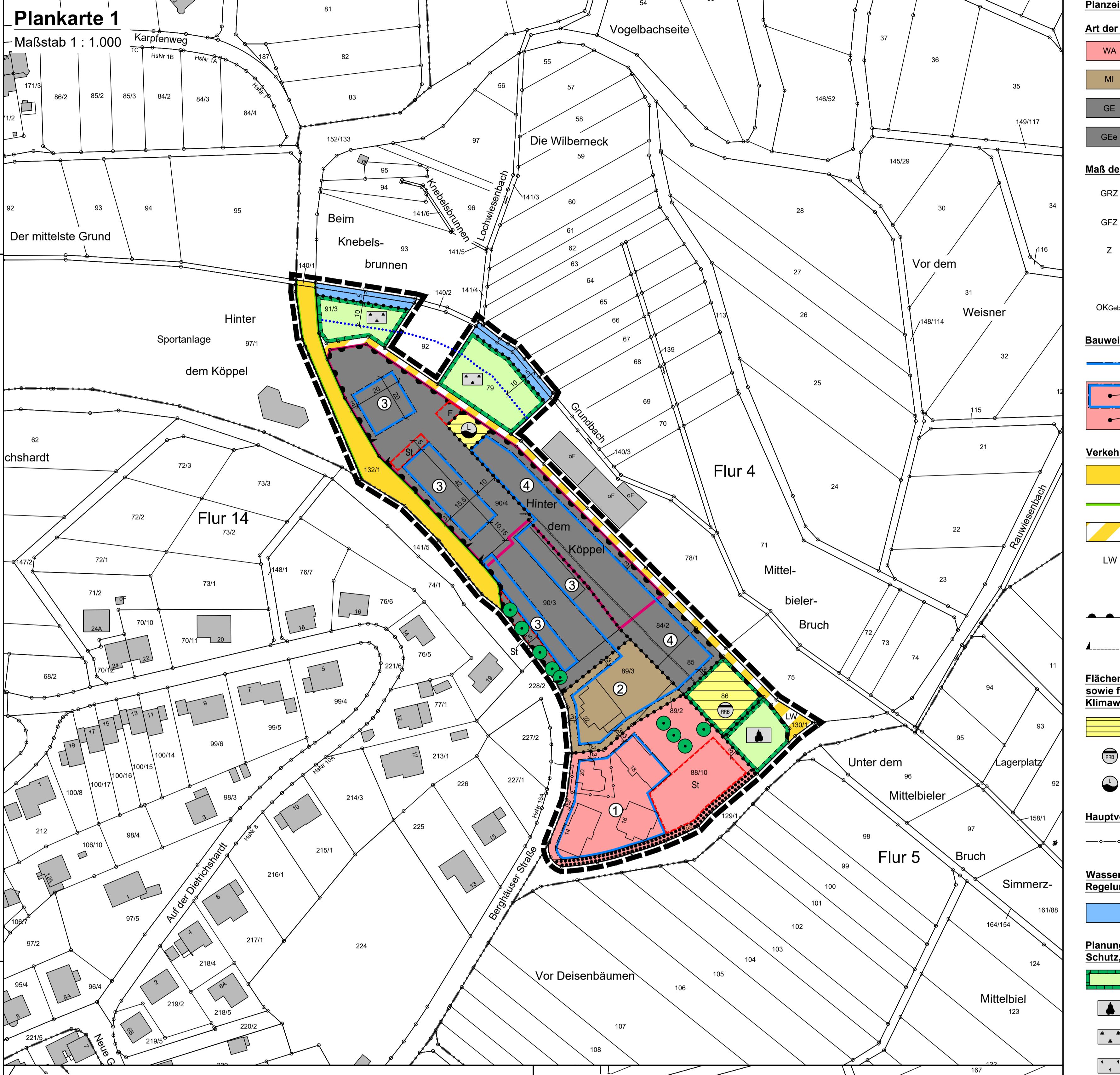


Stadt Solms, Stadtteil Niederbiel

Bebauungsplan Nr.17 und Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Berghäuser Straße"

2. Änderung und Erweiterung



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
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 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

Zeichnerklärung

Katasteralmatische Darstellung

— · —	Flurgrenze
90/3	Flurnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Nutzgebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaute Grundstücksfläche

nicht überbaute Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche (öffentliche)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

LW Landwirtschaftlicher Weg

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
Abwasser (Regenwasserhaltebecken)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Stromkabel (nicht eingemessen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

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

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

Entwicklungsziel: Streubtwiese

Entwicklungsziel: Extensivgrünland wechselseitlicher Standorte

Erhalt von Laubbäumen

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St Stellplätze

F Fläche für die Feuerwehr

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Gewässerstrandstreifen

Bestehende Stützmauer (Lage unverbindlich)

Bemaßung (verbindlich)

Abgrenzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
①	WA	0,4	0,8	II	-
②	MI	0,6	1,2	II	-
③	GEe	0,8	1,6	-	11,0m
④	GE eigentlich	-	-	-	-

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

Textliche Festsetzungen (BauGB / BauVO)

Für den räumlichen Nutzungsraum gilt: Entgegenliegende textliche Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17, Berghäuser Straße und der 1. Änderung werden durch die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet mit der Ifd. Nr. 1:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenanlagen und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauVO gilt für das Mischgebiet mit der Ifd. Nr. 2:

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Ifd. Nr. 3:

1. Zeugnis sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter.

2. Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsbauten, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche Kultur, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 BauVO sowie § 8 BauVO und § 6 BauVO gilt für das GE Lagerflächen mit der Ifd. Nr. 4:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind innerhalb der Gemarkung der Berghäuser Straße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern mitzutragen.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Ifd. Nr. 3 und das Gewerbegebiet mit der Ifd. Nr. 4:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind innerhalb der Gemarkung der Berghäuser Straße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern mitzutragen.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für das GE Lagerflächen mit der Ifd. Nr. 4:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind innerhalb der Gemarkung der Berghäuser Straße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern mitzutragen.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für das GE Lagerflächen mit der Ifd. Nr. 4:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind innerhalb der Gemarkung der Berghäuser Straße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern mitzutragen.

1.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für das GE Lagerflächen mit der Ifd. Nr. 4:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind innerhalb der Gemarkung der Berghäuser Straße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern mitzutragen.

1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für das GE Lagerflächen mit der Ifd. Nr. 4:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind innerhalb der Gemarkung der Berghäuser Straße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern mitzutragen.

1.10 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für das GE Lagerflächen mit der Ifd. Nr. 4:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind innerhalb der Gemarkung der Berghäuser Straße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern mitzutragen.

1.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für das GE Lagerflächen mit der Ifd. Nr. 4:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind innerhalb der Gemarkung der Berghäuser Straße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern mitzutragen.

1.12 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für das GE Lagerflächen mit der Ifd. Nr. 4:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind innerhalb der Gemarkung der Berghäuser Straße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern mitzutragen.

1.13 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für das GE Lagerflächen mit der Ifd. Nr. 4:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind innerhalb der Gemarkung der Berghäuser Straße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern mitzutragen.

1.14 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für das GE Lagerflächen mit der Ifd. Nr. 4:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gew