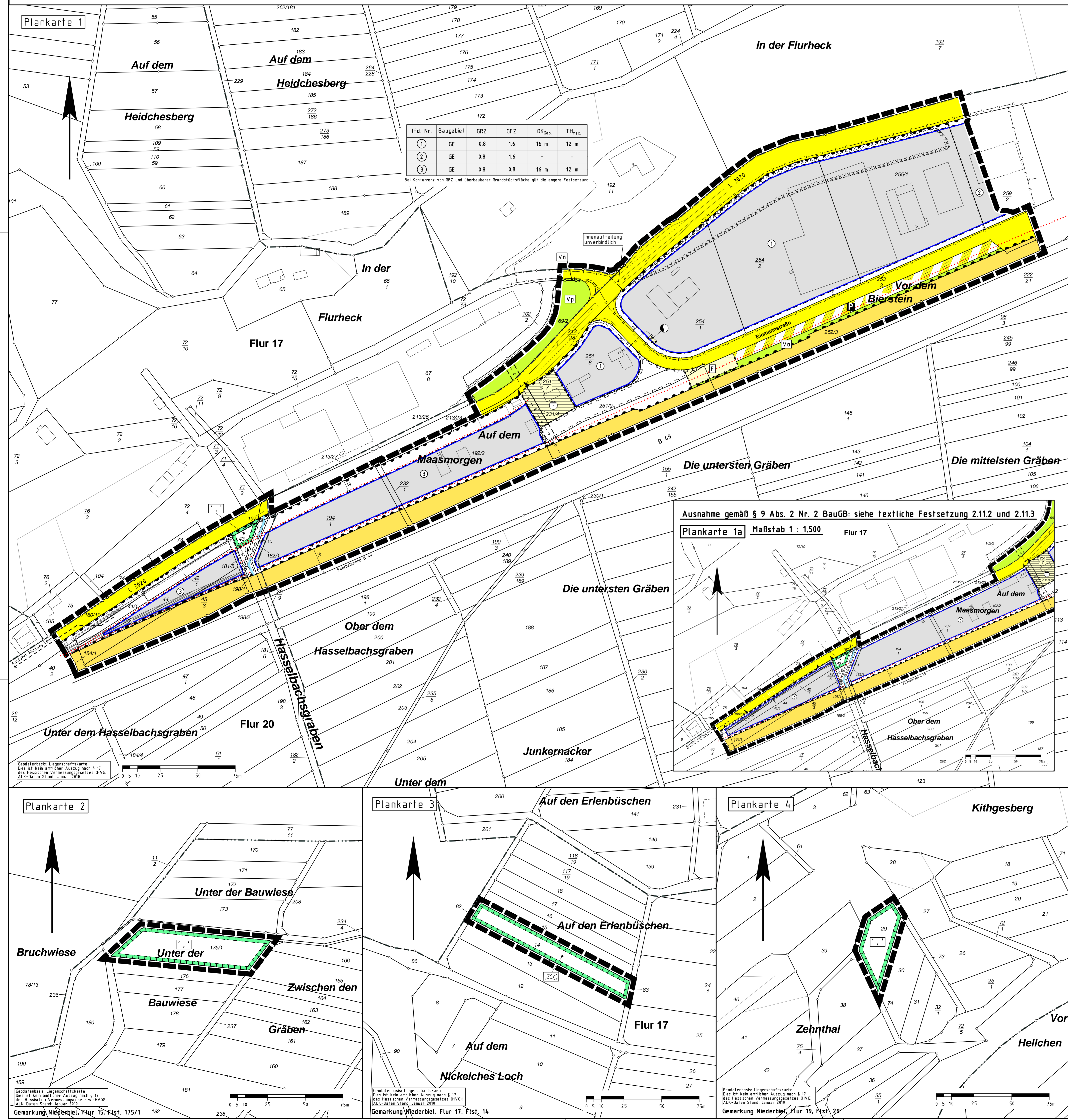


Stadt Solms, Stadtteil Niederbiehl

Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" - 3. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2665), Baunutzungsverordnung (BauNVO) (i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 460), Planwirtschaftsverordnung 1990 (PlanV 90) (i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716), Hess. Gemeindebauordnung (HGO) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).

1 Zeichenerklärung

11 Katastraltypische Darstellungen

11.1 Flurgrenze

11.2 Flurnummer

11.3 Polygonpunkt

11.4 Flurstücksnummer

11.5 Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

12 Flanzzeichen

12.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

12.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO

12.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

12.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

12.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

12.2.3 Höhe baulicher Anlagen, hier: max. Überkante Gebäude in m über der natürlichen Geländeoberfläche

12.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier: max. zulässige Traufhöhe in m über der natürlichen Geländeoberfläche, siehe textliche Festsetzung 2.3

12.2.5 Bauweise, Baugrenzlinien, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

12.3 Baugrenze

12.3.1 überbaubare Grundstücksfläche im Bauget. (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

12.3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bauget. (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)

12.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

12.4.1 Straßenverkehrsfläche Erweiterung der B 49

12.4.2 Straßenverkehrsfläche

12.4.3 Straßenbegrenzungslinie

12.4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

12.4.4.1 Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

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

12.4.5.1 hier: Ein- und Ausfahrtsbereich

12.4.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

12.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Abfällungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. 19 BauGB)

12.5.1 Zweckbestimmung Trafostation

12.5.2 Zweckbestimmung Abwasserpumpenstation

12.5.3 Zweckbestimmung Feuerlöschbehälter

12.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

12.6.1 Abwasserleitung (nicht eingemessen)

12.6.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12.7 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

12.7.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

12.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

12.8.1 Hasselbachsgräben (geplante Verrahung)

12.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 BauGB)

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

12.9.1.1 Entwicklungsziele: Extensivgrünland

12.9.1.2 Entwicklungsziele: Lerchenfelder und Ackerbrachstreifen

12.9.1.3 Sonstige Flanzzeichen

12.9.1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Fa. Naturstark Handel 1984/1, 192/2, 232/1 (hier: nicht eingemessen)

12.9.1.5 Schutzstreifen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Solms (hier: nicht eingemessen)

12.9.2 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (hier: Umfärbung, Bäume)

12.9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

12.10 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

12.10.1 Vermahlung (verbindlich)

12.11 Sonstige Darstellungen

12.11.1 Gebäude (Bestand)

12.11.2 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStiG und § 23 Abs. 1 HStiG (vom Fahrbahnrand der jetzigen Trasse der B 49, Stand 05/2010)

12.11.3 Überfahrt

12.11.4 Bauandstrassen, siehe textliche Festsetzung 2.11

12.12 Nachträgliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.12.1 Vorhandene Stromversorgungsleitungen der E.ON HfR AG (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet“ sowie der 1. und 2. Änderung werden durch die 3. Änderung aufrechterhalten.

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

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 9 und § 8 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:
Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen 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 Betriebsfläche einnimmt.
Im Bereich des Gewerbegebietes 1 + 3 ist für die Vermahlung und den Betrieb von Produkten für Haus und Garten eine Verkaufsfläche von 200m² zulässig. Folgende Sortimente werden erfasst:
Heim- und Gartengeräte (wie z.B. Gartentisch, Pflanz-, Keramik- und Geschenkkeramik, Dekorations- und Baumaterialien, Gartengeräte etc.)

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen wie Mauern, Betonwände oder Gabionen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes:
Im Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 12,00m über der natürlichen Geländeoberfläche festgelegt.
Definition Traufhöhe: Linien Traufhöhe ist die Höhe der Schräge zwischen Außenflächen des aufgehängten Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Ansatz der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen. Eine Abkürzung wird auf die Traufhöhe angerechnet.

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

2.4 Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schottersteinen, Kies, Rasengittersteinen oder verfüggem Pflaster.
Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahme: wenn im begründeten Einzelfall bei einer gewöhnlichen Nutzung (Betriebsstätten-, Belegschaftsflächen) hiervon abgesehen werden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung):

Werbeanlagen:

3.1 Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO:
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überagen, Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.

3.1.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

3.1.3 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Leuchtwerbung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Einfriedigungen:

3.2 Gestaltung der Einfriedigungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.

3.2.2 Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Antenneleiste siehe 2.9.

Grundstückserhellung:

3.3 Gestaltung der Grundstückserhellung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mindestens 50 % der Grundstückserhellung (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Gasen, Stellplätzen und Nebenanlagen) sind als Gärten oder Grünfläche anzulegen.
Davon sind mindestens 30% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Antenneleiste siehe unter 2.9.

Nachträgliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Im Geltungsbereich befindet sich eine Abwasserleitung mit 6m breitem Schutzstreifen.

4.2 Im Plangebiet befinden sich vorhandene Stromversorgungsleitungen der E.ON Mitte AG.

4.3 Die Ausgleichsfläche, Plankarte 3, liegt in der Zone III und die Ausgleichsfläche, Plankarte 2, in der Zone II des mit Verordnung vom 07.06.1994 festgestellten VWS für die Wasserversorgungsanlagen „Tiefbrunn, Braunsweiser“ und „Römerbrunn“ der Stadt Solms, Stadtteil Niederbiehl.

4 Nachträgliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Im Geltungsbereich befindet sich eine Abwasserleitung mit 6m breitem Schutzstreifen.

4.2 Im Plangebiet befinden sich vorhandene Stromversorgungsleitungen der E.ON Mitte AG.

4.3 Die Ausgleichsfläche, Plankarte 3, liegt in der Zone III und die Ausgleichsfläche, Plankarte 2, in der Zone II des mit Verordnung vom 07.06.1994 festgestellten VWS für die Wasserversorgungsanlagen „Tiefbrunn, Braunsweiser“ und „Römerbrunn“ der Stadt Solms, Stadtteil Niederbiehl.

5 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

5.1 Gemäß § 20 HDSiG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.2 Gemäß § 55 Abs. 2 HWG:
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.

5.3 Bergaufsicht, Dez. 44:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins erloschen, eins angelegt). Nach der vorhandenen Unterlagen haben in einem dieser Felder bergbauliche Untersuchungsarbeiten stattgefunden, deren Lage nicht bekannt ist.

5.4 RP Größen:
Die Herstellung einer Überfahrt über den Hasselbachsgräben bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 Abs. 3 HWG.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde durch die Stadtvordereversammlung gefasst am 16.12.2008

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.04.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.04.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.04.2009 bis einschließlich 30.04.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.05.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.05.2010 bis einschließlich 30.06.2010

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtvordereversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Solms Nachrichten.

Ausfertigervermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtvordereversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraftkonformität erforderlichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Solms, den _____

Bürgermeister _____

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

Solms, den _____

Bürgermeister _____

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

2.10 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenecke aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu bilden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

2.11 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt für das Gewerbegebiet 3:
Bis zum Abschluss des Ausbaus der B 49 ist entlang der Trasse ein 5,0 m breiter Bauerdreieck freizuhalten (Plankarte 1). Nach Beendigung des Ausbaus gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes 3, Plankarte 1a).

2.11.2 Die Bereiche der Ein- und Ausfahrten (1.2.4.5.1) entlang der L 3020 auf den Flurstücken 41/1 und 42/1 können erst genutzt werden, wenn die Landesstraße auf eine Gemeindestraße abgestuft wurde. Dies ist erst ab dem Zeitpunkt der Verkehrsfreigabe der ausgebauten B 49 der Fall.
Gleiches gilt für die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (1.2.4.5.2) zur Landesstraße hin auf Höhe der Flurstücke 104/1 und 102/2. Nach der Abstufung entfällt diese Festsetzung (siehe Plankarte – Ausnahme 1a).

2.11.3 Die in der Ausnahme (Plankarte 1a) dargestellte Baugrenze tritt erst in Kraft, wenn die Landesstraße auf eine Gemeindestraße abgestuft wurde, und somit die Bauverbotszone entfällt.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsleiter: Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Loden - Tel. 06429 / 9333-0 Fax: 9337-30

Stadtl. Solms, Stadtteil Niederbiehl

Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet"

3. Änderung und Erweiterung

Bearbeitet: waf

CAD: Rüdiger Schneider

Maßstab: 1 : 1.000

Satzung