

Stadt Solms, Stadtteil Niederbiehl

Bebauungsplan Nr 17 "Berghäuser Straße"

1 Änderung



- #### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).
- #### 1 Zeichenerklärung
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Polygonpunkt
 - 1.1.4 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.2 Planzeichen
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.1.2 MI Mischgebiet
 - 1.2.1.3 GE eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 o offene Bauweise
 - 1.2.3.2 Baugrenze
 - 1.2.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - 1.2.4.1 Kabel (unterirdisch)
 - 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabfuhr
 - 1.2.5.1 Zweckbestimmung, Löschwasserversorgung
 - 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
 - 1.2.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
 - 1.2.6.1.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese; zu den Maßnahmen vgl. 2.6.1
 - 1.2.6.2 Erhalt von Bäumen
 - 1.2.6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - 1.2.7 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
 - 1.2.7.1.1 St Stellplätze
 - 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 1.2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.8 Sonstige Darstellungen
 - 1.2.8.1 Böschung (nicht eingemessen)
 - 1.2.8.2 Höhenangaben (m ü. NN)
 - 1.2.8.3 Bereich des ehemaligen Sägewerks
- #### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)
- 2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
 Entgegenstehende textliche Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 "Berghäuser Straße" werden durch die vorliegende 1. Änderung aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gilt für das Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1:
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO sowie § 1 Abs. 6 und § 6 Abs. 3 BauNVO gilt für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2:
 Tankstellen und Vergnügungstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sowie § 8 BauNVO und § 9 BauNVO gilt für das eingeschränkte GE (GE) mit der lfd. Nr. 3:
 1. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
 PKW-Stellplätze sind innerhalb den dafür ausgewiesenen Bereichen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.5 Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden.
- 2.6.1 Entwicklungsziel: Erhalt und Entwicklung von Streuobst und Extensivgrünland
 Maßnahmen: Im Bereich der Fläche ist eine Streuobstwiese aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Pflanzdichte: Je angefangene 100 qm der Maßnahmenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Südbirne). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Das vorhandene bzw. über Selbstbegrünung zu entwickelnde Grünland ist als ein- bis zweischichtiges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.

- #### Sortenauswahl
- Rote Sternrenette - Apfel
 Roter Boskoop - Apfel
 Graue französische Renette - Apfel
 Rheinischer Bohnapfel - Apfel
 Riesenböiken - Apfel
 Gravensteiner - Apfel
 Roter Trierer Weinalpfel - Apfel
 Winterlockenapfel - Apfel
 Roter Herbstkalvill - Apfel
 Winterambour - Apfel
 Kaiser Wilhelm - Apfel
 Schöner von Nordhausen - Apfel
 Jakob Label - Apfel
 Clapps Liebling - Birne
 Gute Graue - Birne
 Frühe von Trevoix - Birne
 Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
 Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche
- #### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Integrierte Orts- und Gestaltungsatzung) nach HBO
- 3.1 Dachform und Dachneigung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
 3.1.1 Zulässig sind Sattel-, Walim- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.
- 3.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung von 10°/25° zulässig. Dachneigungen unter 10° (Flachdächer) werden zugelassen, sofern diese extensiv begrünt werden.
- 3.2 Gestaltung der Grundstücksflächen im Baugebiet lfd. Nr. 1 (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 Mind. 30% der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen oder bewährten Hochstammobstbäumen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 50 qm, ein Strauch 5 qm.
- 3.3 Artenliste
- | Artenliste 1 (Bäume): Sol. / H., 3 x v., STU 14-16 bzw. Heli. 2 x v., 150-200 cm | Bäume 1. Ordnung | Bäume 2. Ordnung |
|--|------------------|--------------------------------------|
| Aesculus spec. | - Kastanie | Acer campestre - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Tilia platyphyllos - Sommerlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Prunus avium - Vogelkirsche |
| Betula pendula | - Hängebirke | Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Sorbus aucuparia - Eberesche |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche | Sorbus domestica - Speierling |
| Juglans regia | - Walnuss | |
| Quercus robur | - Stieleiche | <u>Obstbäume (H. v. 8-10)</u> |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Prunus avium - Kulturkirsche |
| Tilia cordata | - Winterlinde | Malus domestica - Apfel |
| | | Pyrus communis - Birne |
- | Artenliste 2 (Sträucher): Sträucher: v. m.B. 100-150 cm | Sträucher 1. Ordnung | Sträucher 2. Ordnung |
|---|----------------------|---|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Prunus padus - Traubenkirsche |
| Corylus avellana | - Hasel | Ribes div. spec. - Beerensträucher |
| Crataegus monogyna / C. laevigata | - Weißdorn | Rosa canina - Hundrose |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche | Rosa div. spec. - Wild- u. Strauchrosen |
| Malus sylvestris | - Wildapfel | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| Pyrus pyraeaster | - Wildbirne | Salix caprea - Salweide |
| | | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
- Sowie an blühenden Ziersträuchern
 Cornus max - Kornelkirsche
 Buxus sempervirens - Buchsbaum
 Forsythia intermedia - Forsythie
 Ilex aquifolium - Stechpalme
 Lathyrus vulgare - Goldregen
 Mesulip germanica - Mispel
 Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
 Syringa - Flieder
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.
- #### 4 Hinweise
- 4.1 Gemäß § 20 HDSchG:
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 4.2 Löschwasserentnahmeeinrichtungen sind nach DIN 14230 (Löschwasserbehälter) bzw. DIN 14210 (Löschwasserentnehmer) zu gestalten. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzstelle abzustimmen.
- 4.3 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
 § 42 HWG: Abwasser
 (1)
 (2)
 (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (...)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.12.2005 in den Solmsers Nachrichten.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
 Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.12.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 02.01.2006 bis 27.01.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
 Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 22.12.2005 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 27.01.2006.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
 Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 17.08.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 24.08.2006 bis 25.09.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
 Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2006 bis 25.09.2006 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:
 Der Planentwurf wurde am 07.11.2006 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-6:
 Solms, den 23. Feb. 2007

7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:
 Der Bebauungsplan wurde am 22.02.07 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Solms, den 23. Feb. 2007

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 03.12.2005
 Stadt Solms, Bebauungsplan Nr. 17 "Berghäuser Straße"
 Bebauungsplan Nr. 17 "Berghäuser Straße"
 1. Änderung
 Bearbeiter: Späth / Bode
 CAD: Beil / Roelling
 Maßstab: 1 : 1.000