



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WobauG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479), in Kraft am 1. Mai 1993.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO WOCH Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendhausgebiet (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
- Nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2. BauGB u. § 23 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,2 Grundflächenzahl, z.B. 0,2 (§ 19 BauNVO)
- GFZ 0,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. GFZ 0,2 (§ 20 BauNVO)
- I Zähl der Vollgeschosse, z.B. 1 (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und Abs. 6 BauGB)
- Baum zu erhalten (§ 9 (1) 25.b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Gebäude vorhanden
- Grundstücksgrenzen, geplant
- Gebäude geplant mit Garage
- Grundstücksgrenze
- 5 Maßzahl

1	1 Art der Nutzung
2	2 Grundflächenzahl
3	3 Geschossflächenzahl
4	4 Zahl der Vollgeschosse
5	5 Bauweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Baugesetzbuch

1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3 BauGB)
 Wochenendhausgebiet (SO Woch gemäß § 10, Abs. 3 BauNVO)
 Zulässig sind Wochenendhäuser bis zu einer überbauten Grundfläche von 80 qm zuzüglich Garage (s. Ziff. 1.3.2). Die Mindestgrundstücksgröße pro Haus beträgt 600 qm.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 Für Wochenendhäuser und Garagen gilt eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe, bezogen auf die Höhen des angrenzenden bergseitigen Außengeländes:
 - mittlere Traufhöhe bergseitig: TH = 4,50 m.

1.3 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 und 4 BauGB)
 1.3.1 Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden.
 1.3.2 Zulässig ist pro Haus 1 Garage oder Carport mit einer überbauten Grundfläche von 25 qm.

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

1.4.1 Streuobstwiese
 Auf der dargestellten 10,00 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine artenreiche extensiv genutzte Wiese zu entwickeln. Zur Anpflanzung ist eine standortgerechte Wiesensaatmischung zu verwenden.
 Die Pflege soll durch Schafbeweidung oder einer 1-2maligen Mahd pro Jahr erfolgen. Parallel zum Wirtschaftsweg ist eine 1-reihige Obstbaumreihe aus hochstämmigen robusten Lokalsorten anzupflanzen. Ein Pflanzabstand von 10,00 m bis 12,00 m ist einzuhalten.

1.4.2 Bodenversiegelung
 Die Stellplätze, Grundstückszufahrten, Zugänge, sind, soweit nach gesetzlichen Bestimmungen zulässig nur teilweise (wasserundurchlässig) herzustellen, mit wasser- gebundener Decke, Pflaster (Drainage), Rasengittersteinen oder mit Rasenpflaster zu befestigen.

1.4.3 Regenwasserrückhaltung
 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einem temporären Wasserkleinspeicher einzuleiten und als Brauchwasser und/oder zur Bewässerung zu verwenden. Der Überlauf ist an den vorhandenen Kanal anzuschließen.

1.5 Bindung für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

1.5.1 Mindestbepflanzung der Baugrundstücke
 Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe Artenauswahlliste). Die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume können angerechnet werden. Auf den übrigen Grundstücksfreiflächen wird eine Anpflanzung mit Gehölzen der Artenauswahlliste empfohlen.

1.5.2 Erhaltung bestehender Bäume
 Die vorhandenen standortgerechten hochstämmigen Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit hochstämmigen Obstbäumen (siehe Artenauswahlliste) zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Hess. Bauordnung (HBO)

2.1 Dach
 2.1.1 Dachform und Dachneigung
 Im SO-Woch-Gebiet sind geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 28° - 45° zulässig.
 2.1.2 Dachdeckung
 Als Dachdeckung für Wohngebäude und Garagen sind nur dunkelfarbige Deckungen zulässig (nicht zementgrau).

2.1.3 Anlagen zur Energieeinsparung
 Auf den Dachflächen ist die Installation von Anlagen zur Energieeinsparung (Solar- energie) zulässig.

2.2 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
 Alle nicht überbauten und befestigten Flächen sind gemäß § 9 HBO gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zuwege zu Garagen oder zum Haus sind entsprechend wasserundurchlässig, z.B. mit Pflasterungen (Minstdtufenbreite 1 cm), wassergebundenen Decken oder Rasengittersteinen zu befestigen.

2.3 Einfriedungen der Grundstücke
 Zulässig sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe, nicht zulässig sind Mauern jeglicher Art. Die Einfriedungen sind mit Sträuchern und Gruppen höherwachsender einheimischer Bäume (siehe Artenauswahlliste) abzupflanzen.

2.4 Mülltonnen, Brennstofflagerung
 Mülltonnenstandplätze, sowie Behälter für feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind möglichst innerhalb von Gebäuden unterzubringen. Bei Aufstellung im Freien sind sie durch dichte Hecken oder Gehölzpflanzungen vom öffentlichen Straßenraum abzusichern.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmäler
 Wenn bei Aushubarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Grundstücksgrenzen
 Die im Plan mit gestrichelter roter Linie dargestellten Grundstücksgrenzen sind Empfehlungen.

3.3 Baugrund
 Bei Aushubarbeiten ist besondere Aufmerksamkeit angebracht, da teilweise Bergbau umgegangen ist.
 Bereiche bindiger Böden können beim Befahren sowie bei Niederschlägen zum Aufweichen neigen. Die Frostempfindlichkeit von bindigen Böden ist zu beachten. Bei tiefem Baugrubenaushub ist mit Fels zu rechnen, der in der Oberzone entfestigt ist. In Gewässernähe ist mit geringen Flurbestandständen des Grundwassers und ggf. mit dem Auftreten gering tragfähiger Auenlehme zu rechnen.
 Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

3.4 Grundwasser
 Sollte bei einer zusätzlichen Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde (Landrat LDK) erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

Artenauswahlliste

- Großkronige Laubbäume**
 Walmuß
 Rotkastanie
 Bergahorn
 Spitzahorn
 Stieleiche
 Traubeneiche
 Winterlinde
 Sommerlinde
 Vogelkirsche
 Esche
- Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm**
 robuste Lokalsorten
- Kleinkronige Laubbäume**
 Eberesche
 Mehlbeere
 Rotdorn
 Hainbuche
 Feldahorn
 Traubenkirsche
- Sträucher und Heckenpflanzen**
 Feldahorn
 Hainbuche
 Weißdorn
 Schlehe
 Haselnuß
 Faulbaum
 Schwarzer Holunder
 Buchsbaum
 Hartriegel
 Rosenarten
- Bauernjasmin**
 Flieder
 Gewöhnlicher Schneeball
 Strauchweiden
 Liguster
 Rote Heckenkirsche
- Wandbegrünung**
 Spalierobst
 Waldrebe
 Anemonen-Waldrebe
 Gemeine-Waldrebe
 Efeu
 Hopfen
 Kletterhortensie
 Geißblatt-Arten
 Wilder Wein
 Knöterich
 Blauregen
 Kletterrosen
- Juglans regia**
 Aesculus hippocastanum
 Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Quercus robur
 Quercus petraea
 Tilia cordata
 Tilia platyphylus
 Prunus avium
 Fraxinus excelsior
- Sorbus aucuparia**
 Sorbus aria
 Crataegus monogyna
 Cornus betulus
 Acer campestre
 Prunus padus
- Acer campestre**
 Cornus betulus
 Crataegus monogyna od. laevigata
 Schlehe
 Corylus avellana
 Rhamnus frangula
 Sambucus nigra
 Buxus sempervirens
 Cornus sanguinea
 Rosa centifolia
 Rosa damascena
 Rosa canina
 Philadelphus coronarius
 Syringa vulgaris und Hybriden
 Viburnum opulus
 Salix spec.
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
- Clematis Hybriden**
 Clematis montana
 Clematis vitalba
 Hedera helix
 Humulus lupulus
 Hydrangea petiolaris
 Lonicera-Arten
 Parthenocissus quinquefolia
 Polygonum aubertii
 Wisteria sinensis
 Rosa div.

ARCHITEKTEN S + P STADT PLANER
 SUSS • MERKEL • FROMME • WERNER
 ARCHITEKTEN BDA • AKH
 PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL. 06996/28018 FAX 27074
 BEARBEITUNG: SUSS STAND: NOV. 2001
 ZEICHEN-DATEI-DC6 510-BPL DBF / 510-SO

Bearbeitet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WobauG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479), in Kraft am 1. Mai 1993.
 Bad Soden, den 30. November 2001

Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 Wetzlar 10. Jan. 2002

1. Aufstellung und Beschlüsse
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2001 beschlossen. Der Beschluß wurde am 11.1.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Bürger
 Die Bürgerbeteiligung gemäß BauGB 3 (1) erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung / öffentliche Bürgerversammlung am 11.1.2002.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Verbände nach § 29 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 22.11.2001 zur Stellungnahme aufgefordert.

4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß
 Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß vom 12.12.2001 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan vom 11.1.2002 fand die Offenlegung in der Zeit vom 22.11.2001 bis 23.1.2002 statt.

5. Satzungsbeschuß
 Der Bebauungsplan Nr. 5 "2. Änderung" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 10.1.2002 gem. § 10 BauGB/als Satzung beschlossen.

Stadt Solms, den 13.12.2001
 Der Magistrat
 Ludwig Höckbusch
 Bürgermeister Erster Stadtrat

6. Inkrafttreten
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.5 "2. Änderung" wurde am 10.1.2002 ortsüblich bekanntgegeben und ist damit am 10.1.2002 rechtswirksam geworden.
 Stadt Solms, den 10.1.2002
 Ludwig Höckbusch
 Bürgermeister Erster Stadtrat

Aufstellung: November 1999 bis November 2001

Änderung
.....
.....

BEBAUUNGSPLAN DER STADT SOLMS NR. 5, 2. ÄNDERUNG

Hinweis: Es wurde kein Ortsvergleich durchgeführt
 Katasteramt Wetzlar

