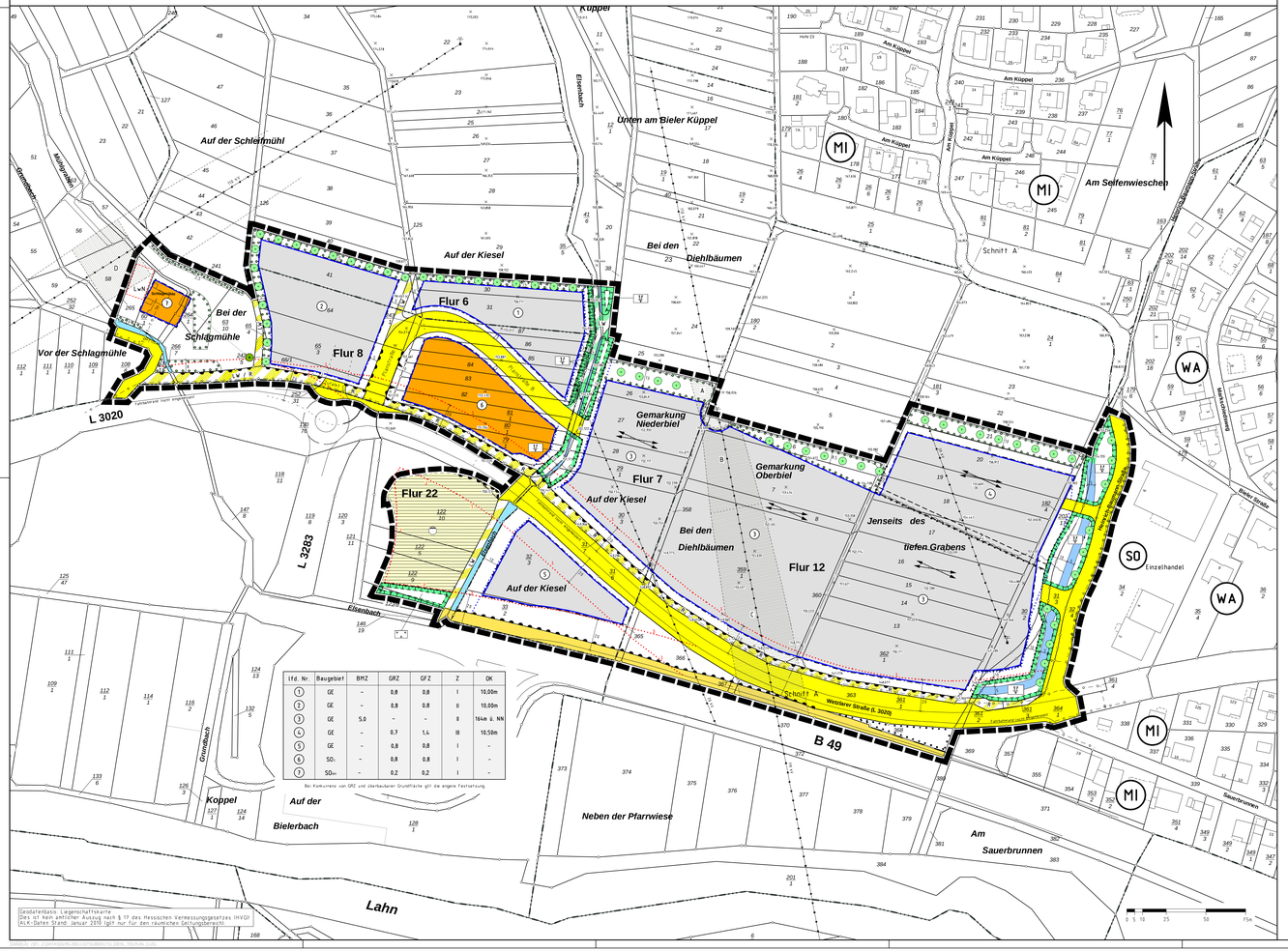
Stadt Solms, Stadtteile Ober- und Niederbiel

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mittelbiel"



lfd. Nr.	Baugebiet	BMZ	GRZ	GFZ	Z	OK
1	GE	-	0,8	0,8	I	10,00m
2	GE	-	0,8	0,8	II	10,00m
3	GE	5,0	-	-	II	164m ü. NN
4	GE	-	0,7	1,4	III	16,50m
5	GE	-	0,8	0,8	I	-
6	SO_{MI}	-	0,8	0,8	I	-
7	SO_{MI}	-	0,2	0,2	I	-

Bei Kumulierung von GRZ und überbaubarer Grundfläche gilt die engere Festsetzung.

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGl)
ALK-Daten Stand: Januar 2010 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1 Flurgrenze
1.1.2 Fl. 7 Flurnummer
1.1.3 Polygonpunkt
1.1.4 Firstlücknummer
1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegegrenzellen mit Grenzsteinen
1.2 Plankarte
1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
1.2.1.2 GE Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Tankstelle
1.2.1.3 GE Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Nebenerwerbslandwirtschaft/Hobbyterhaltung
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.2.1 1,4 Geschoßflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2 5,0 Baumassenzahl (BMZ)
1.2.2.3 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.4 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.2.5 OK Höhe baulicher Anlagen, hier max. Oberkante Gebäude in m über Erdgeschoss-Rohfußboden und über NN, siehe Nutzungsmatrix
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.2.3.1 Baugrenze
1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
1.2.3.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
1.2.3.2 Firstrichtung
1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche Erweiterung der B 49 (nachrichtliche Übernahme/Darstellung)
1.2.4.2 Straßenverkehrsfläche
1.2.4.3 Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.4.1 FW Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg
1.2.4.4.2 Zweckbestimmung Radweg / Fußweg
1.2.4.4.3 Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg (Jagbefestigt)
1.2.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.5.1 Bereich ohne Einfahrtsbereich
1.2.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)
1.2.5.1 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
1.2.6.1 Stromkabel 1kv mit Kabelschutzrohr der E.ON Mitte AG (Lage nicht eingemessen)
1.2.6.2 20 kV Freileitung der E.ON Mitte AG (Lage nicht eingemessen)
1.2.6.3 110 kV Freileitung der E.ON Netz GmbH (Lage nicht eingemessen)
1.2.6.4 Schutzstreifen der 110 kV Freileitung
1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
1.2.7.1 Wasserfläche (Trassenführung 31/3 unverbindlich)
1.2.7.2 Versickerungsmulde
1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.8.1.1 Entwicklungszil: naturnaher Bachlauf
1.2.8.1.2 Entwicklungszil: Extensivgrünland
1.2.8.2 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
1.2.8.3 Erhalt von Laubbäumen
1.2.8.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.8.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
1.2.9 Sonstige Planzeichen
1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9Abs. 1Nr.
1.2.9.1.1 L+W Landwirtschaftliche Nebenanlage
1.2.9.2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
1.2.9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.9.5 Verrohlung (verbindlich)
1.2.9.6 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
1.2.10 Sonstige Darstellungen
1.2.10.1 Gebäude (Bestand)
1.2.10.2 1+2 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. 1 HStrG (von Fahrbahnrand der jeweiligen Trasse der L 3020 und L 3283 sowie der künftigen Trassen der L 3020 und der L 3283, Stand 05/2010, zzgl. 20m Baubeschränkungszone
1.2.10.3 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. 1 HStrG (von Fahrbahnrand der künftigen Trasse der B 49, zzgl. Baubeschränkungszone
1.2.10.4 Bauverbotszone Gewässerabstand gemäß § 23 Abs. 2 HWG
1.2.10.5 Lärmschutzwand
1.2.10.6 Mast der Freileitung
1.2.11 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.11.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

2.0 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt für bauliche Anlagen innerhalb der Schutzzrichten der Hochspannungsleitung:
Die unter aufgeführten Schutzstreifenbereiche können als Gewerbeflächen ausgewiesen werden, wenn an jeder Stelle folgende Bauhöhen über unverändertem Geländeniveau eingehalten werden:

-Bereich A: Max. 18,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
-Bereich B: Max. 17,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
-Bereich C: Max. 12,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
-Bereich D: Max. 10,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet Nebenerwerbslandwirtschaft/Hobbyterhaltung folgende Anlagen zulässig:

-Ein Wohnhaus
-Ställe und landwirtschaftliche Nebenanlagen
-Garagen und Nebenanlagen
-Stellplätze

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs.2 und 3 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-5:
Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs.6 BauNVO und § 8 Abs.3 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-5 und das Sondergebiet SO 1:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiet 1-5:
Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

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

2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der Gewerbegebiete 1-4:

2.6.1 Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei soweit der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

2.6.2 Die Zulässigkeit von Gewerbebauten und über die Oberkante der Gebäude hinausragender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unter Beachtung 2.0 unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

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

2.7 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt für die Gewerbegebiete 1-5:
Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder wettbugem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wassersundurchlässige Befestigung zulässig.

2.8 Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplatzflächen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben müssen eine Größe von 6-8qm aufweisen oder sind als durchgehender Grünstreifen anzulegen.

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

2.9.1 Entwicklungszil: Naturnaher Bachlauf

Maßnahmen: Die Grabenparzelle ist naturnah zu gestalten. Die angrenzenden Flächen sind 1x jährlich zu mähen.

2.9.2 Entwicklungszil: Extensivgrünland

Maßnahmen: Die Fläche ist als Grünland einzusäen und 1 - 2 mal jährlich zu mähen.

2.9.3 Plankarte 2

Weitere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der Plankarte 2 zu entnehmen.

2.9.4 Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:

Von den insgesamt auf Plankarte 2 zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (Sammelmaßnahmen) entfällt ein Anteil
von 7 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 1,
von 9,7 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 2,
von 50,6 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 3,
von 11,3 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 4,
von 9,3 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 5,
von 7 % auf die künftigen Eingriffen im Sondergebiet 6 und
von 5,1 % auf die künftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen (Neuplanung)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO:

2.10 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO gilt in den Gewerbegebieten 1 bis 5 sowie dem SO (Tankstelle):

2.10.1 Flächenbezogene Schallleistungspegel: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 zur Tageszeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche/Gebiet	Schallleistungspegel	
	L_{EK} tags in dB(A)	L_{EK} nachts in dB(A)
GE 1	63	45
GE 2	63	50
GE 3	63	49
GE 4	60	45
GE 5	65	54
SO_1	65	60

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.11 Stellplätze mit mehr als 500qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

2.12 Entlang der Landesstraße L 3020 sind beidseitig versetzt einheimische Laubbäume 2. Ordnung in einem 1,50m breiten Grünstreifen in einem Abstand von 20m zu pflanzen. Die Pflanzstreifen und Anpflanzungen können durch Zufahrten auf die Grundstücke unterbrochen bzw. die Anpflanzungen im bis zu 10m versetzt werden.

2.13 Für je 4 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

2.14 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Gewerbegebietsfläche 1, 3 und 4 gemäß Darstellung in der Plankarte (siehe Ziffer 1.2.8.2). Laubbäume 2. Ordnung sind im Abstand von 20,0 m zu pflanzen, zwischen den Laubbäumen gilt es mind. 10 Sträucher zu setzen. Artenauswahl siehe unter 2.16.

2.15 Die nördlichen Fassaden der Gebäude in den Gewerbegebieten 1, 3 und 4 sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je ltd. 10m ist ein Pflanzbeet mit einer Größe von 1qm und Rankhilfen vorzusehen. Artenliste siehe 2.16.

2.16 Artenauswahl der Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

sowie beraufte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe

Kletterpflanzen

Hedera helix	-	Gem. Wildrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera capritifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

2.17 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenmitte aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

Baurecht auf Zeit:

2.18 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt für das Gewerbegebiet 2, 3 und 5 sowie für das Sondergebiet 6:

2.18.1 Bis zum Abschluss des Ausbaus der B 49 und der damit verbundenen Herabstufung der Landesstraße L 3020 ist entlang des Gewerbegebiets 2 und 3 sowie für das Sondergebiet 6 (Tankstelle) die Bauverbotszone Nr.1 zu beachten. Nach Beendigung des Ausbaus sowie der vorgenommen Herabstufung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen des Gewerbegebiets 2, 3 und 5 sowie SO 6).

2.18.2 Nach Abschluss des Ausbaus der L 3020 ist im Gewerbegebiet 2 die Bauverbotszone Nr.2 zu beachten.

2.18.3 Die Planstraße A im Anschluss zum Kreisverkehrsplatz kann erst gebaut und in Anspruch genommen werden, wenn der fünfarmige Kreisverkehrsplatz genehmigt ist und umgesetzt wird. Bis zu diesem Zeipunkt wird die Tankstelle über die provisorische Zufahrt C erschlossen. Diese Zufahrt entfällt nach Bau des fünfarmigen Kreisverkehrsplatzes und der Planstraße A ersatzlos.

2.18.4 Das Gewerbegebiet 5 kann erst entwickelt und bebaut werden, wenn der Ausbau der B 49 (Abschnitt 10 und 11) abgeschlossen und die Festsetzung 2.18.1 erfüllt ist. Bis dahin dient dieser Bereich als Baustelleneinrichtungsfläche für die B 49.

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

Dachgestaltung:

3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe in den Gewerbegebieten 1-5:

3.1.1 Zulässig sind im Gewerbegebiet 1 -5 Flach- , Satel- und Pultdächer (auch versetzt)) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

3.1.2 Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Ausnahme: Solar- und Photovoltaikanlagen.

Werbeanlagen:

3.2 Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.2 HBO in den Gewerbegebieten 1 bis 5 und im Sondergebiet SO 6: :

3.2.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht übersteigen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.

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

3.2.3 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit grellen/ farbigen/ reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Einfriedungen:

3.3 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

3.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.

3.3.2 Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Artenliste siehe 2.16.

Grundstücksfreiflächen:

3.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) sind als Grünfläche anzulegen.
Davon sind mindestens 30% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Artenliste siehe unter zu 2.16. Die unter den Festsetzungen 2.11 bis 2.14 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Solms.

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

5 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

5.1 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodenentmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.2 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.

5.3 Bergaufsicht:
Das Plangebiet liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

5.4 Artenschutz:
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis 30. September abzusehen. Zum Ausgleich betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Eingrünung des Gewerbegebietes Fort Nistkästen für den Feldsperling an Gehölzen anzubringen und regelmäßig zu kontrollieren.

5.5 Brandschutz:
Es sind Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung zu treffen und mit dem zuständigen Amt für Brandschutz eingehend abzustimmen (§ 3 ZiFer 4 VAwS2008).

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 08.11.2011

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.03.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.03.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.03.2012 bis einschließlich 05.04.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.08.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.09.2012 bis einschließlich 05.10.2012

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 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

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

Solms, den _____

_____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 1a , 35410 Lollar - Tel. 06403 / 90310-0, Fax. 90310-31

Stadt Solms, Stadtteile Ober- und Niederbiel
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Mittelbiel"
Satzung, Plankarte 1

Stand:	18.01.12 / 23.03.12 19.01.12 / 31.01.12 13.02.12 / 04.04.12 18.06.12 / 15.08.12 22.08.12 / 29.08.12 09.10.12
Bearbeitet:	Wolf
i.A.:	Bast, Schn.
Maßstab:	1 : 1.000