3. Teil-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Oberbiel-Nord", Gemarkung Oberbiel

Kartengrundlage:
ALK-Daten, Stand: August 2003

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Kreisgrenze
- Grenzeinrichtungen Zäune
- vorhandene Bebauung
- Obstbaumanlage
- Grünland
- Mischwald
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer
- 310 Vermessungspunktnummer
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Freistehende Mauer

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- MI Mischgebiete
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- Pr Privatstraße

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

Zweckbestimmung:
- Extensivgrünland
- Uferschutzstreifen

- Gewässer
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Abgrenzung unterschiedlicher Biotope
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 1 Geh- und Fahrrecht für Eigentümer und Besucher des Flurstückes 94/1
- 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Stadtwerke Solms (Wasserleitung)
- 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Stadtwerke Solms (Kanal)
- 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Deutsche Telekom und iesy (Telekommunikationsleitungen)
- 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für E.ON Mitte AG (Niederspannungskabel)
- Böschung

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)

1.1 Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 174,00 müNN und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 170,50 müNN nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).

2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)

Je Wohngebäude sind nur max. 6 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind nur max. 3 Wohnungen zulässig.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

3.1 Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Fußwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen ist nicht zulässig. Die Versiegelung ist zulässig, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird.

3.2 Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.
Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen 20 l groß sein.
Maßgebend für die Größe der Zisternen ist die Größe der unbegrünten Dachflächen in waagrechter Projektion.

3.3 Das Niederschlagswasser, welches auf den Baugrundstücken anfällt, ist zu bewirtschaften.
Es dürfen nur 28 l/sxha (Drosselabflussspende) abgeleitet werden.

3.4 Entlang des Gewässers sind im Böschungsbereich Erlen (Alnus glutinosa) und vereinzelt Weiden (Salix fragilis, Salix caprea und andere einheimische Arten) in einem gegenseitigen Abstand von 1,5 - 2 m zu pflanzen, wenn aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Pflanzungen sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

3.5 Die Böschung des Gewässers und die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen", ist der natürlichen Sukzession auf einer Breite von 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante, zu überlassen. Alternativ können diese Flächen in einem Abstand von mindestens 4 Jahren in wechselnden Teilabschnitten im Herbst gemäht werden.
Die übrigen Flächen des Uferschutzstreifens können der natürlichen Sukzession oder alternativ max. zweischürig gemäht werden.
Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

3.6 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland" ist durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd darf nur zwischen dem 20.05. und dem 15.06. und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

3.7 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Mischgebiet und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße" zugeordnet.

4. Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21)

Die Flächen des Leitungsrechtes für die Wasserleitung und für den Kanal sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

5.1 Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 2,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen.
Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

5.2 Die Pflanzung von standortfremden Gehölzen, z. B. Nadelgehölzen, ist nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze zulässig.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle *	Alnus glutinosa
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

6. Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Zulässig sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs und Bepflanzung zulassen) vorgesehen.
Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 20° und 50° zu wählen.
Die festgesetzte Mindestdachneigung darf reduziert werden, wenn floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen wird.

6.2 Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen (schwarz) Ziegeln eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen.

6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde am 24.06.2004 beschlossen. Der Beschluss ist am 02.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgerbeteiligung:
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 13.06.2005 bis 15.07.2005 durchgeführt.

Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden:
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB angehört und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt.
Die Verfahren wurden gem. § 4 (1) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 13.06.2005 bis einschließlich 15.07.2005 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.06.2005.

Solms, ...
(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.2005 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

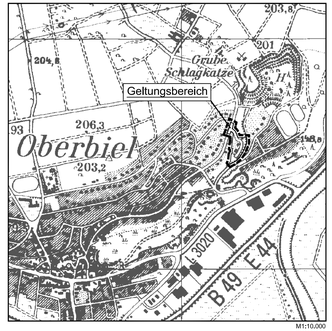
Solms, ...
(Siegel) (Bürgermeister)

Ausfertigung:
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Solms, 02. Feb. 2006
(Siegel) (Bürgermeister)

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 9. 2. 06 ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Solms, 16. Feb. 2006
(Siegel) (Bürgermeister)



M1:10.000

Stadt Solms
3. Teil-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Oberbiel-Nord"
Gemarkung Oberbiel

Endgültige Fassung

	Datum:	Name:	Maßstab	Stand:	08.11.2005
Bearbeitet:	Jan. 1999	I. Zill.		Projekt-/ Karten-Nr.: Zeichen-Nr.:	1409/10889
Gezeichnet:	Jan. 1999	Gey. Str.	1:500		
Geprüft:	20.12.5			Ersatz für:	

Dipl.-Ing. Zillinger, Beratender Ingenieur, CONSULTING-TEAM MITTE
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon: (0641) 95212-0, Fax: (0641) 95212-34, E-Mail: zilling@t-online.de