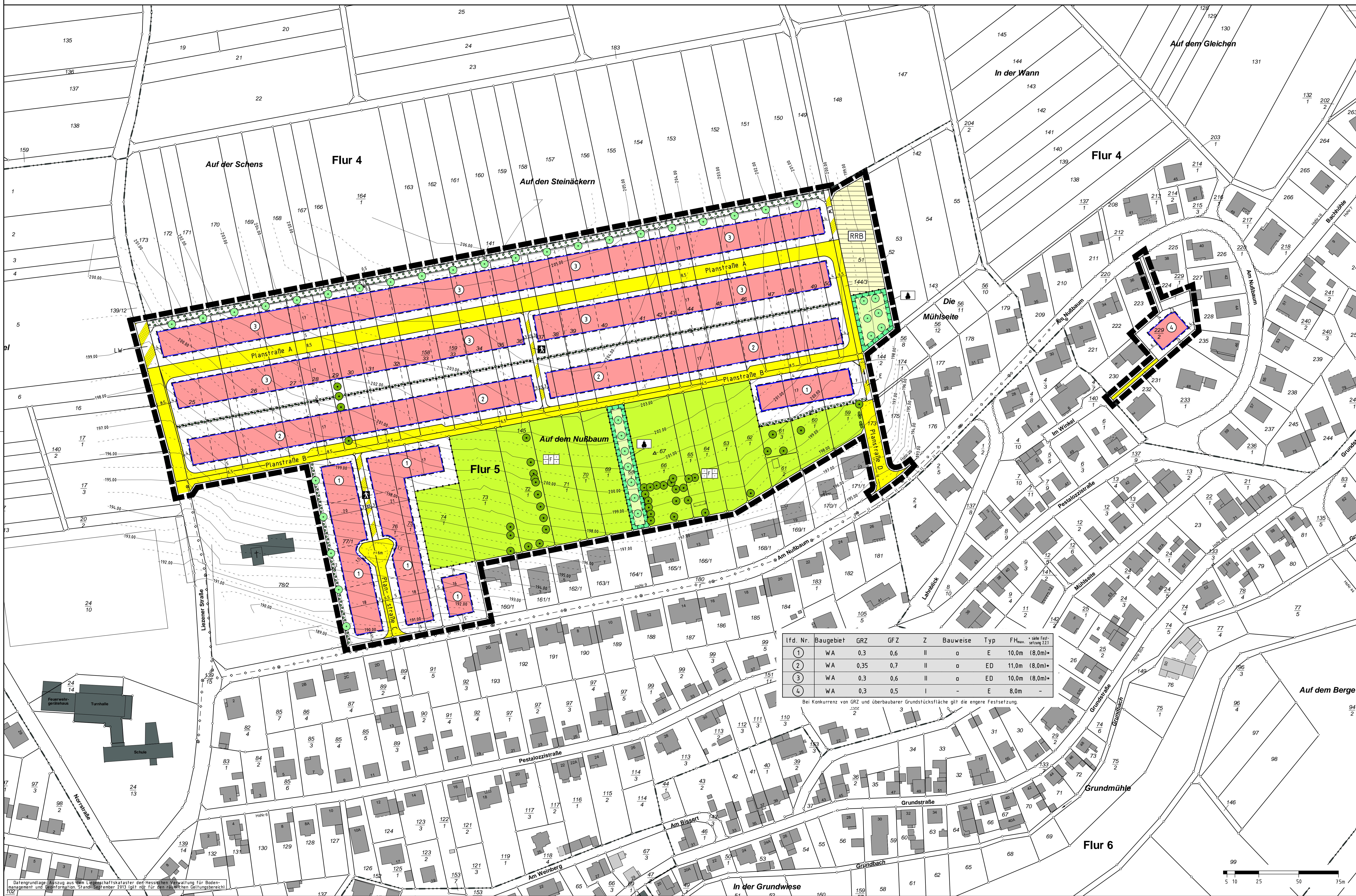


Stadt Solms, Stadtteil Oberbiel

Bebauungsplan Nr. 1 - 4. Änderung und Erweiterung im Bereich der Straße "Am Nußbaum"

und im Bereich der Flur "Auf dem Nußbaum"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618),
Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 358).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Kalibriertelemente 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 FH_{max} Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über OK Erdgeschoss-Rohfußboden, siehe auch textliche Festsetzung 2.2.2
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.3.3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3.1 Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
- 1.2.4.3.2 Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.4.3.3 Zweckbestimmung Einbahnstraße mit Fahrbahn
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Regenrückhaltebecken
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 1.2.6.1 DN 400 Kanal
- 1.2.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.2.7.1 Zweckbestimmung Freizeitanlagen
- 1.2.8 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8.2 Erhalt von Laubbäumen (nicht eingemessen)
- 1.2.8.3 Erhalt von Sträuchern (nicht eingemessen)
- 1.2.8.4 Sonstige Planzeichen
- 1.2.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.9.2 Sonstige Darstellungen
- 1.2.10 Vernallung (verbindlich)
- 1.2.10.1 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.10.2 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.11 Gestaltung der Stadtwerke (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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. 5 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 gilt:
- 2.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 darf die maximale Firsthöhe der Gebäude 10m bzw. 11m und im Allgemeinen Wohngebiet 4 m nicht überschreiten. Bei Dachneigungen unter 20° ist eine maximale FH von 8m zulässig.
- 2.2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
- 2.2.3 Staffelgeschosse sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 unzulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschosse sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
- 2.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO: Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von einzeln stehenden Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 3m.
- 2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
- 2.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
- 2.5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushalte) zulässig.

- 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.6.1 Getreide, Garagenzufahrten und Hofflächen i. S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkommissionen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfügeanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.7.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- 2.7.1.1 Maßnahmen: Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Streuobstbäumen (Hochstamm) gemäß Plankarte. Auf der Teilfläche Flst. 51 sind zusätzlich drei geeignete Nistkästen für die Haussperling anzubringen und regelmäßig zu pflegen.
- 2.7.1.2 Bewirtschaftungsempfehlung: Die Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abtransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei +2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmah vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.
- 2.8 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB:
- 2.8.1 Die beiden Ausgleichsflächen werden den Eingriffen im Bereich des Regenrückhaltebeckens zugeordnet.
- 2.9 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 2.9.1 Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 2.9.2 Bei Anpflanzungsflächen auf den Baugrundstücken gemäß Zeichenerklärung der Plankarte (1.2.8.2) gilt: Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laub- oder Obstbäumen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Artenliste siehe 2.10.
- 2.10 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
- 2.10.1 Bäume 2. Ordnung
- 2.10.1.1 offene Bauweise
- 2.10.1.2 nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.10.1.3 Baugrenze
- 2.10.1.3.1 überbaubare Grundstücksfläche
- 2.10.1.3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 2.10.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 2.10.1.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 2.10.1.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 2.10.1.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 2.10.1.4.3.1 Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
- 2.10.1.4.3.2 Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg
- 2.10.1.4.3.3 Zweckbestimmung Einbahnstraße mit Fahrbahn
- 2.10.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- 2.10.1.5.1 Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Regenrückhaltebecken
- 2.10.1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.10.1.6.1 DN 400 Kanal
- 2.10.1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 2.10.1.7.1 Zweckbestimmung Freizeitanlagen
- 2.10.1.8 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
- 2.10.1.8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.10.1.8.2 Erhalt von Laubbäumen (nicht eingemessen)
- 2.10.1.8.3 Erhalt von Sträuchern (nicht eingemessen)
- 2.10.1.8.4 Sonstige Planzeichen
- 2.10.1.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.10.1.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.10.1.9.2 Sonstige Darstellungen
- 2.10.1.10 Vernallung (verbindlich)
- 2.10.1.10.1 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 2.10.1.10.2 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 2.10.1.11 Gestaltung der Stadtwerke (nicht eingemessen)

- 2.10.2 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- 2.10.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26:
- 2.10.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
- 2.10.3.2 Von der Straßenecke 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) abgewandert werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- 2.10.4 Dachgestaltung:
- 2.10.4.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt:
- 2.10.4.2 Dachneigung: Zur Dachneigung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (Schwarzgrünbraun) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachneigungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 2.10.4.3 Dachform und Dachneigung: In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 sind Sattel-, Wal-, Kippwalm-, Tonn- und Zeltdächer, Pult- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 20° müssen begründ werden. Die Festsetzungen gelten nicht für Nebengebäude der Hauptgebäude, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.
- 2.10.4.4 Gärten: Gärten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Trauf-länge). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.
- 2.10.5 Einfriedungen:
- 2.10.5.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt:
- 2.10.5.2 Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume zulässig.
- 2.10.5.3 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenum oder zum Nachbargrundstück handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
- 2.10.5.4 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschränke bis zu einer Höhe von 2,0m und einer Länge von 5m zulässig.
- 2.10.6 Grundstücksfreiflächen:
- 2.10.6.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt:
- 2.10.6.2 Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche i. GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammsbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzuflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Zierschränke und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 2.10.7 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)
- 2.10.7.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für die Verwertung und Reduzierung des Niederschlagswassers werden je Baugrundstück Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 5 m³, von denen 3 m³ als Retentionsvolumen dienen, festgesetzt.

- 5 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise
- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Solms in der zum Zeitpunkt der Bauplanung geltenden Fassung ergänzt.
- 5.2 Im Planbereich befinden sich Stromversorgungsleitungen der EnergieNetz Mitte GmbH.
- 5.3 Im Planbereich verläuft eine Niederdruck-Gasversorgungsleitung der Gasversorgung Lahn-Dill GmbH.
- 5.4 RP Gießen, Bergaufsicht: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet zweier erloschener Bergwerksfelder, in denen lediglich der Fund nachgewiesen wurde. Die Art des Fundnachweises ist nicht bekannt. Die Fundpunkte liegen außerhalb des Geltungsbereiches.
- 5.5 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Bei Planungen vor Errichtung der Anlagen mit einer Höhe von 30 m über Grund sind die Planunterlagen vor Errichtung der Anlagen zur Prüfung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vorzulegen.
- 5.6 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises: Bei Einzelteilen können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenerfahrungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingrube, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hess. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).

Verfahrensvermerk:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2015.
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.04.2015.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.05.2015.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 03.07.2015.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.03.2016.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.04.2016 bis einschließlich 10.05.2016.

- Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.05.2016.
- Die Bekanntmachungen erfolgten im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Solms.

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 10.05.2016
- Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

- Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 10.05.2016
- Solms, den 10.05.2016
- Bürgermeister

