



Zeichenerklärung der ALK-Daten:

○ - ○	Grundstücksgrenze
- - - - -	Flurgrenze
Bezeichnung der Flur	
Flurstücksnummer	
	vorhandene Bebauung
	Grünland

Planzeichenerklärung:

	Geltungsbereich
	Baugrenze
	Mischgebiet
0,4	Grundflächenanzahl
(0,8)	Geschossflächenanzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
o	Offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Überschwemmungsgebiet

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**
Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auf einer Tiefe von 10 m, gemessen ab Rand der Straße „Falltorstraße“, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)**
Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.

- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdrückiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzende unbefestigte Flächen des Grundstückes bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
- Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften.**
Der Abfluss der Niederschlagswassermenge darf durch die Bebauung nicht erhöht werden.
Das durch die Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf daher nur gedrosselt abgeleitet werden.
Der Notüberlauf von Drossleinrichtungen darf an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen.**
Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.
Die Zisternen müssen je m^2 unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen.
Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)**
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.
Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Speierling	Sorbus domestica
Bergahorn *; **	Acer pseudoplatanus

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Himbeere *	Rubus idaeus
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Wildrosen *	Sambucus racemosa; B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa

(* fürheckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
- Zulässig sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmräder und Pulträder, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs und Bepflanzung zulassen) vorgesehen.**
- Die Dachneigung für die Hauptdächer von Gebäuden ist zwischen 30° und 50° zu wählen. Nebendächer dürfen eine Dachneigung von 20° - 50° erhalten.**
- Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Ziegeln bzw. Betondachsteinen eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen.**
Engobierte (= keram. Überzugsmasse) und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

Der Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet. Nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde dürfen bauliche Anlagen hergestellt oder verändert werden bzw. Baum- oder Strauchpflanzungen vorgenommen werden.
Für die Baumaßnahmen ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 14 HWG bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Der Ausgleich des Retentionsraumverlustes ist ebenfalls Gegenstand der wasserrechtlichen Befreiung. Er ist mit dem Antrag auf wasserrechtliche Befreiung nachzuweisen und festzulegen. Der Verlust des Hochwasserstauraumes muss zeitgleich mit der Bebauung ausgeglichen werden.

Planverfahren:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 06.06.2007 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 13.12.2007 durchgeführt. Die Verfahren wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 11.12.2007 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB vom 02.01.2008 bis einschl. 01.02.2008 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.12.2007.

Satzungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.04.2008 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, 20.05.2008
(Bürgermeister)



Solms, 20.05.2008
(Bürgermeister)

Ausfertigung:

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



Solms, 29.05.08
(Bürgermeister)

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 21.05.08 ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.



Stadt Solms

Teil-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hinterdorf"
Stt. Oberbiel

Endgültige Fassung

Bearbeitet:	Datum:	Name:	Maßstab:	Stand:
Jan. 2007		I. Zillinger		29.04.2008
Gezeichnet:	April 2008	Gawelek	Projekt-/ Karten-Nr.:	1873/1
Geprüft:		Zillinger	Zeich.-Nr.:	
			Ersatz für:	

