

# Stadt Solms, Stt. Oberbiel

## Bebauungsplan Nr.13

### "Oberhalb der Hohl/Vorm Küppel"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBlI, S.2141, 1998 I.S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBlI S. 1950). Baunutzungsverordnung (BauVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBlI, S. 132), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBlI, 1991, S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBlI, 1993, Nr. 32 S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBlI, S. 567). Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBlI, 1992 I.S. 534).

#### 1 Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen	
1.1	Flurgrenze
1.1.1	Flurnummer
1.1.2	Polygonpunkt
1.1.3	Flurstücknummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
Planzeichen	
1.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
1.2.1	SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§ 11(3) BauVO) Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt 1060m <sup>2</sup> (inkl. Metzger und Bäcker) Verkaufsfläche Getränkemarkt 450 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Textilmarkt 450 m <sup>2</sup>
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
1.2.2.1	GF Geschossfläche (GF Höchstmaß)
1.2.2.2	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4	THmax. Höhe baulicher Anlagen hier max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Flauwerk und Oberkante Dachhaut) in m über Fußbodenoberkante Erdgeschoss bzw. über NN.
1.2.2.5	FHmax. Höhe baulicher Anlagen hier max. zulässige Firsthöhe in m über Fußbodenoberkante Erdgeschoss
1.2.3	Bauweise, Bautlinien, Baugrenzen (§ 9(1) BauGB)
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
1.2.4.1	Straßenverkehrsfläche (außerhalb des Geltungsbereiches)
1.2.4.2	Straßenbegrenzungslinie (außerhalb des Geltungsbereiches)
1.2.4.3	Landesstraße L 3020 (außerhalb des Geltungsbereiches)
1.2.4.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.5	Fußgängerbereich
1.2.4.5.1	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.4.5.2	hier: Ein- und Ausfahrtbereich
1.2.4.5.3	hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB)
1.2.5.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. auch 2.5.1 der textlichen Festsetzung)
1.2.5.2	Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung
1.2.5.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
1.2.5.4	Erhalt von Bäumen
1.2.6	Sonstige Planzeichen
1.2.6.1	Vermaßung (verbindlich)
1.2.6.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Oberhalb der Hohl/Vorm Küppel"
1.2.6.3	Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 "Oberbiel-West", 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 8 "Krimling und Norr" - 1. Änderung
1.2.6.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.7	Sonstige Darstellungen
1.2.7.1	Böschung

#### 2 Textliche Festsetzungen

Entgegenstehende Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes Nr.10 "Oberbiel-West" und Bebauungsplan Nr.8, Krimling und Norr"-1. Änderung werden in einem Teilbereich durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 "Oberhalb der Hohl/Vorm Küppel" aufgehoben.

2.0 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 11(3) BauVO:  
Innerhalb des Sondergebietes 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe ist zulässig; Lebensmitteleinzelhandel (incl. Metzger und Bäcker) mit einer Gesamtausverkaufsfläche von max. 1060m<sup>2</sup>. Innerhalb des Sondergebietes 1 großflächige Einzelhandelsbetriebe ist zulässig: 1. Getränkemarkt mit einer Gesamtausverkaufsfläche von max. 450m<sup>2</sup>. 2. Textilmarkt mit einer Gesamtausverkaufsfläche von max. 450m<sup>2</sup>.

2.0.1 Die angegebene max. Verkaufsfläche gilt nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Gebäude. Verkaufsflächen sind alle zum Zwecke des Verkaufs der Kunden zugängliche Flächen – einschl. der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster.

2.0.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Sondergebietfläche 2, in denen 2 Vollgeschosse zulässig sind, sind als weitere Nutzungen zulässig: Gewerbe- und Büroflächen, Arztpraxen und Apotheken. Nicht zulässig sind sonstige Verkaufsflächen. Sofern das Dachgeschoss ausgebaut wird, sind als weitere Nutzungen zulässig: Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen. Nicht zulässig sind sonstige Verkaufsflächen.

2.1 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 20(3) BauVO:

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuzählen.

2.2 Gemäß § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauVO:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauVO einschließlich Lkw-Hof und Freilager nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.3 Für Stellplätze gilt gemäß § 9(1)20 BauGB i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Solms:  
Je 4 Stellplätze gilt es einen heimischen Laubbau (Stammumfang mindestens 10cm gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Sofern Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5qm große Baumsohle für jeden Baum vorzusehen.  
Das Verkehrsbelagtragen im Bereich künftiger Stellplätze ist mit raumgliedern Beplantungen zwischen den Stellplätzen zu unterteilen.

2.4 Gemäß § 9(1)20 BauGB gilt: Kfz- und Fahrradstellplätze sind in wasserdrücklicher Weise zu befestigen. Stellplatzzu- und Stellplatzumfahren innerhalb des Sondergebietes sind hiervon nicht erfasst.

2.5 Gründnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1)20 und § 9(1)25 BauGB

2.5.1 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Das Plangebiet ist gemäß Planzeichen 13.2.1 der PlanzV wie folgt einzurichten: Anpflanzung einer 2,5m breiten Heckeneinfassung, Pflanzabstand: alle 6m<sup>2</sup> 2 Sträucher, ergänzend sind im Pflanzabstand von 15m standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung einzustreuen (z.B. Hainbuche, Feldahorn).

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1)20 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet werden.

2.6.1 Sammelausgleichsmaßnahmen für künftige Eingriffe im Sondergebiet:

Den Baugrubenlücken des Sondergebietes werden als Ausgleich 106 659 Biotopwirkungspunkte (nach AAV) aus der von der Okkonto-Maßnahme „Umgehungsgerinne/Fischauftaktstegshilfe am Wehr des Soimsbaches“ in der Gemarkung Oberndorf zugeordnet, die von der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Lahn-Dill mit Vertrag vom 24.06.2002 anerkannt worden sind.

2.7 Die nach § 9(1)26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgräben haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, so weit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

#### 3 Baurechtsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)- Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung:

3.1 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO

3.1.1 Dachgestaltung:

Zulässig sind Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-45°. Ausnahme: Im Bereich des Sondergebietes 2 sind Flachdächer und Dachneigungen unter 15° zulässig.

3.1.2 Dacheindeckung, -farbe:

Zulässig ist eine Dacheindeckung (Tonziegel oder Betondachsteine) in den Farbtönen in anthrazit, dunkelbraun und dunkleroten Farbtönen. Die Dacheindeckung Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten:

Dachgauben sind auf einer Länge von höchstens 1/2 der Trauflänge zu beschränken und müssen einen seitlichen Abstand von den Giebelseiten von mind. 1,25m berücksichtigen. Der First von Gauben und Nebengiebeln hat in der Vertikalen gemessen einen Abstand von mind. 0,50m zum Hauptfirst des Daches einzuhalten.

3.1.4 Dacheinschnitte, -farbe:

Zulässig sind auf einer Länge von höchstens 1/3 der Trauflänge zu beschränken und müssen ebenfalls einen seitlichen Abstand zu den Giebelseiten von mind. 1,25m einhalten. Die Oberkante des Dacheinschnitts hat in der Vertikalen gemessen einen Abstand von mind. 0,50m zum Hauptfirst des Daches zu berücksichtigen.

3.2 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 und 2 HBO

3.2.1 Äußere Gestaltung/Fassaden:

Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind farblich an das Hauptgebäude anzupassen. Fassadenverkleidungen in Fliesen, Keramik, Spaltfliesen, poliertem bzw. geschliffenem Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff, Asbestzement und Metallplatten sind unzulässig.

3.3 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO

3.3.1 Einfriedungen:

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigeschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kleisterpflanzen.

3.4 Bäume:

Arlensteine 1 (Auswahl)  
Acer campestre  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Prunus padus  
Fraxinus excelsior  
Juglans regia  
sowie bewährte Hochstammstämmige Bäume

- Feldahorn
- Birken
- Hainbuche
- Vogelkieche
- Traubeneiche
- Esche
- Walnuss

Sträucher:

Arlensteine 2 (Auswahl)  
Cornus sanguinea  
Acer campestre  
Crataegus monogyna  
and lutescens  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa

- Roter Hartriegel
- Feldahorn
- Hasel
- Weißdorn
- Heckenkieche
- Schwarzwand

Kletterpflanzen:

Arlensteine 3 (Auswahl)  
Clematis vitalba  
Hedera helix  
Humulus lupulus  
Lonicera caprifolium  
Panthenocissus tricuspidata "Veitchii"

- Gem. Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Geißblatt
- Wilder Wein

#### Vermerke

1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.01.2002 in den Solmser Nachrichten.

Magistrat der Stadt

Ludwig, Bürgermeister

Solms, den 09.10.2002

2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB:

Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 21.01.2002 bis 22.02.2002 einschl. zu jedermann's Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 10.01.2002 in den Solmser Nachrichten.

Magistrat der Stadt

Ludwig, Bürgermeister

Solms, den 09.10.2002

3 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) und § 4 BauGB:

Der Planentwurf wurde in der Verwaltung erneut (2. Offenlage) in der Zeit vom 26.07.2002 bis 12.08.2002 einschl. zu jedermann's Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 18.07.2002 im ...

Magistrat der Stadt

Ludwig, Bürgermeister

Solms, den 09.10.2002

4 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO:

Der Planentwurf wurde am 17.09.2002 als Satzung beschlossen.

Magistrat der Stadt

Ludwig, Bürgermeister

Solms, den 09.10.2002

5 Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: