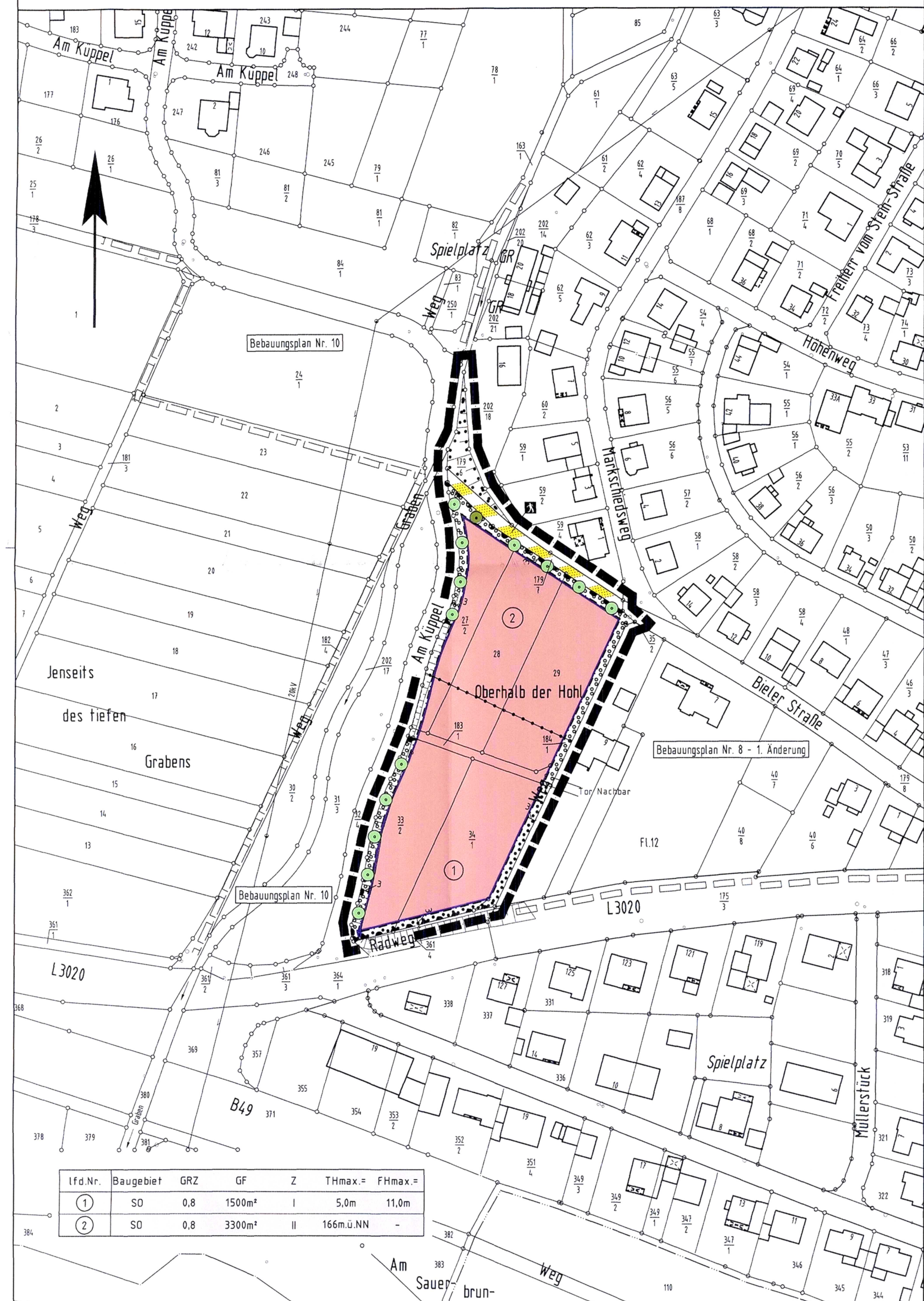


Stadt Solms, Stt. Oberbiel

Bebauungsplan Nr.13

"Oberhalb der Hohl/Vorm Küppel"



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

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche 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(11) BauGB)
 - 1.2.1.1 SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§ 11(3) BauNVO)
Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt 1060m² (inkl. Metzger und Bäcker)
Verkaufsfläche Getränkemarkt 450 m²
Verkaufsfläche Textilmarkt 450 m²
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) 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 Mauerwerk 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, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(11) BauGB)
 - 1.2.4 Verkehrsflächen § 9(11) 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
 - 1.2.4.4.1 Fußgängerbereich
 - 1.2.4.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
hier: Ein- und Ausfahrtbereich
 - 1.2.4.5.2 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(11) und 25 BauGB)
 - 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. auch 2.5.1 der textlichen Festsetzungen)
 - 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 (verbündlich)
 - 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) BauNVO:
 Innerhalb des Sondergebietes 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe ist zulässig:
 Lebensmittelmarkt (inkl. Metzger und Bäcker) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1060m².
 Innerhalb des Sondergebietes 1 großflächige Einzelhandelsbetriebe ist zulässig:
 1. Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 450m².
 2. Textilmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 450m².
- 2.0.1 Die angegebene max. Verkaufsfläche gilt nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden. Verkaufsflächen sind alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen – einschl. der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster.
- 2.0.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Sondergebietsfläche 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) BauNVO:
 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuzurechnen.
- 2.2 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO:
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Hof und Freilager nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Für Stellplätze gilt gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Solms:
 Je 4 Stellplätze gilt es einen heimischen Laubbaum (Stammumfang mindestens 10cm gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Sofern Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 Das Verkehrsleitgrün im Bereich künftiger Stellplätze ist mit raumgliedernden Bepflanzungen zwischen den Stellplätzen zu unterteilen.
- 2.4 Gemäß § 9(1) BauGB gilt: Kfz- und Fahrradstellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Stellplatz- und Stellplatzumfahrungen innerhalb des Sondergebietes sind hiervon nicht erfasst.
- 2.5 Grünordnerische 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 einzuzüngen: Anpflanzung einer 2,5m breiten Heckenstruktur, Pflanzabstand: alle 6m² 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 Baugrundstücken des Sondergebietes werden als Ausgleich 106.659 Biotopwertpunkte (nach AAU) aus der von der Ökokonto-Maßnahme "Umgehungsgerinne/Fischaufliegshilfe am Wehr des Solmsbaches" in der Gemarkung Oberdorf 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 Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.
- 3 Bauordnungsrechtliche 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) 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, dunkelbraunen und dunkelroten Farbtönen. Die Dacheindeckung Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.1.3 Dachaufbauten:
 Dachgauben sind auf einer Länge von höchstens 1/3 der Traufhöhe 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.
 Dacheinschnitte sind auf einer Länge von höchstens 1/3 der Traufhöhe zu beschränken und müssen ebenfalls einen seitlichen Abstand zu den Giebelseiten von mind. 1,25m einhalten. Die Oberkante des Dacheinschnittes 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, Spaltziegeln, 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 Übersteigstuch und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.
- 3.4 Bäume
- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| Artenliste 1 (Auswahl) | - Feldahorn |
| Acer campestre | - Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Hainbuche |
| Carpinus betulus | - Vogelkirsche |
| Prunus avium | - Traubeneiche |
| Prunus padus | - Esche |
| Fraxinus excelsior | - Walnuss |
| Juglans regia | - |
| sowie bewährte Hochstammobstbäume | |
- Sträucher
- | | |
|------------------------|--------------------|
| Artenliste 2 (Auswahl) | - Roter Hartriegel |
| Cornus sanguinea | - Feldahorn |
| Acer campestre | - Hasel |
| Corylus avellana | - Weißdorn |
| Crataegus monogyna | - Heckenkirsche |
| and lievigata | - Schwarzdorn |
| Lonicera xylosteum | - |
| Prunus spinosa | - |
- Kletterpflanzen
- | | |
|--|-----------------|
| Artenliste 3 (Auswahl) | - Gem. Waldrebe |
| Clematis viticella | - Efeu |
| Hedera helix | - Hopfen |
| Humulus lupulus | - Gelbblät. |
| Lonicera caprifolium | - |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | - 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 Solms' Nachrichten.
- Solms, den 09.10.2002
 Magistrat der Stadt
 Ludwig, Bürgermeister
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 jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 10.01.2002 in den Solms' Nachrichten.
- Solms, den 09.10.2002
 Magistrat der Stadt
 Ludwig, Bürgermeister
3. **Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) und § 4 BauGB:**
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltung erneut (2. Öffentl.) in der Zeit vom 26.07.2002 bis 12.08.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 18.07.2002 im ...
- Solms, den 09.10.2002
 Magistrat der Stadt
 Ludwig, Bürgermeister
4. **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO:**
 Der Planentwurf wurde am 17.09.2002 als Satzung beschlossen.
- Solms, den 09.10.2002
 Magistrat der Stadt
 Ludwig, Bürgermeister
5. **Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:**
 Der Satzungsbeschluss wurde am 02.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Solms, den 09.10.2002
 Magistrat der Stadt
 Ludwig, Bürgermeister

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax: 9537-30

Stand: 12/2001
 11/07/2002
 09/2002

Stadt Solms, Stt. Oberbiel
 Bebauungsplan Nr. 13 "Oberhalb der Hohl/Vorm Küppel"

Bearbeitet: M. Wolf
 CAD: N. Kaluschka
 Plangröße:
 Maßstab: 1 : 1000

Satzung