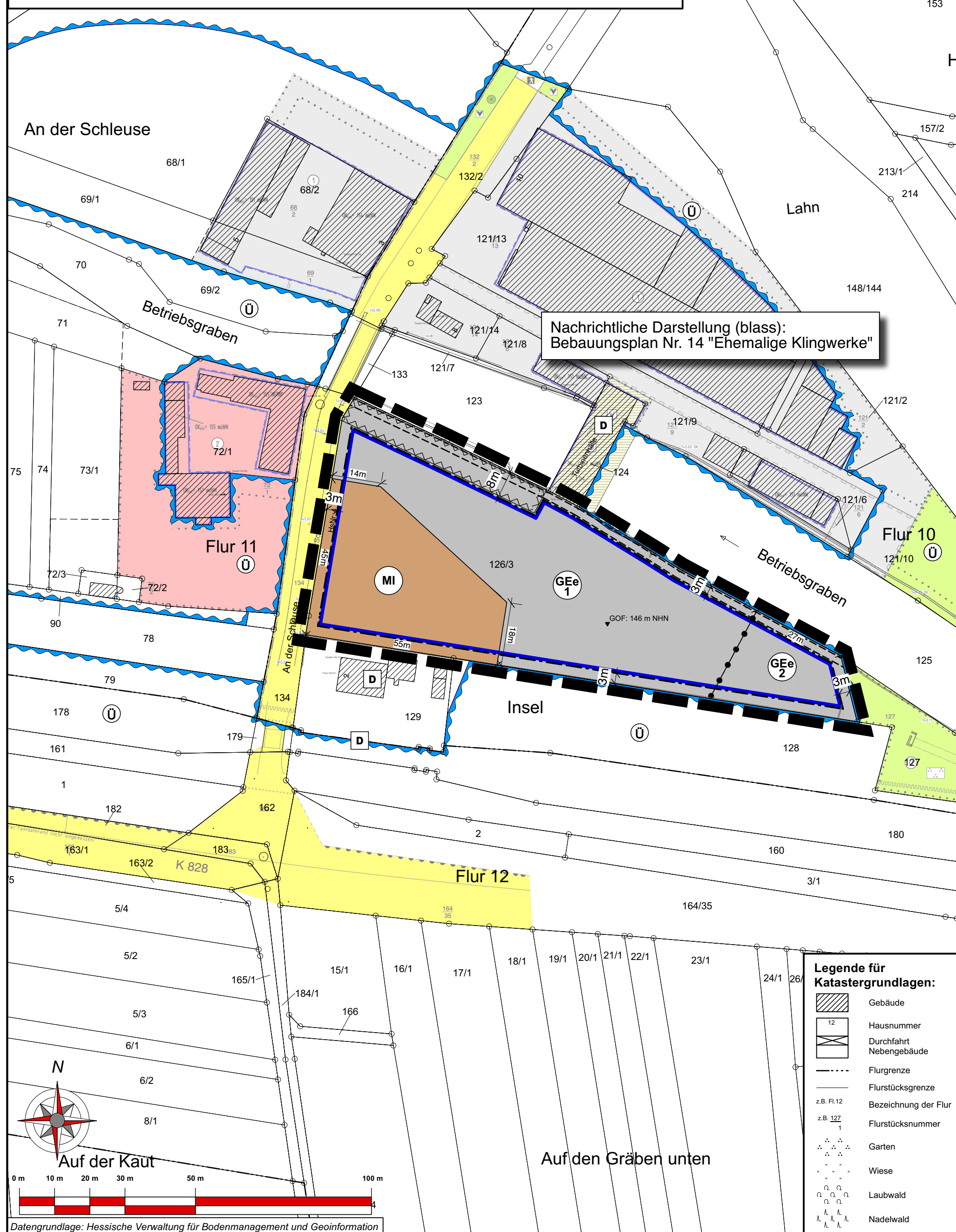


## Stadt Solms Stadtteil Oberbiel

## Bebauungsplan Nr. 14 "Ehemalige Klingwerke, 1. Änderung" (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

### Nutzungsschablone:

Gebiets- typ	GRZ	GFZ	Bau- weise	Vollge- schosse	Höhe baulicher Anlagen	Dach- neigung
GEE 1	0,8		a		159m NHN	
GEE 2	0,8				155m NHN	
MI	0,6	1,2	o	III	159m NHN	5° - 35°



### RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.08.2020)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017)

Die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017)

Die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)



Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)



eingeschränktes Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 18 BauNVO)

m NHN Oberkante in Meter über Normalhöhennull

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

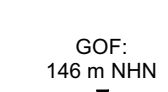
### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Bebauungsplanänderung  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



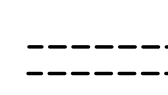
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 4 BauNVO)



Sollhöhe der Geländeoberfläche in Metern  
über Normalhöhennull  
(§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz  
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),  
die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,  
den Hochwasserschutz und die Regelung des  
Wasserabflusses



Überschwemmungsgebiet

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO:
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im Mischgebiet (MI) sind Bordellbetriebe, Nachtclubs und Tankstellen nicht zulässig.
  - Im Bereich GEE1 sind Wohnungen i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiter verarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Die endausgebaute Fahrbahn der Straße "An der Schleuse" darf nördlich des Brückenbauwerks über den Schleusenkanal eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten.
- Gem. § 9 Abs. 3 BauGB: Kellergeschosse, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind unzulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB gilt für die Bereiche: MI, GEE1 und GEE2: Aus Gründen des Hochwasserschutzes liegt die Sollhöhe des Geländes (=Geländeoberfläche Baugrundstück) bei 146 m ü. NN.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO: Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude, unter Wahrung der seitlichen Grenzabstände, mehr als 50 m betragen.

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE 1 und GEE 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die unten angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten (die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5).

Für das GEE 1 gilt:	tags (6 bis 22 Uhr):	LEK = 60 dB(A)/m²,
	nachts (22 bis 6 Uhr):	LEK = 39 dB(A)/m²,
Für das GEE 2 gilt:	tags (6 bis 22 Uhr):	LEK = 60 dB(A)/m²,
	nachts (22 bis 6 Uhr):	LEK = 45 dB(A)/m².

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: Fläche für ein Geh- und Fahrrecht

Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers der Wasserkraftanlage zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des Betriebsgrabens und des Turbinenhauses. Das Geh- und Fahrrecht bezieht sich auf erdgleiches Höhenniveau.

### 2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Für die Anlage von Stellplätzen gelten die Vorschriften der Satzung über die Schaffung von Stellplätzen der Stadt Solms in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.
- Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

- Der Geltungsbereich des (Gesamt-) Bebauungsplanes liegt tlw. in der Zone II der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen „Stockwiese I“ und „Stockwiese II“ in der Gemarkung Albshausen der Stadt Solms, Lahn-Dill-Kreis. Die entsprechenden Ver- und Gebote der Verordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 20.02.2020 sind zu beachten (St.Anz. 12/2020 S. 374).

- Gem. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu beantragen.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt tlw. innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn.

- Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

- Der Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Wasserbehörde gemäß WHG und HWG anzuzeigen. Auch bei Anfall von gewerblichem Abwasser wird auf die wasserrechtlichen Vorgaben verwiesen.

- Gem. § 20 Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler - Denkmalschutzgesetz Hessen (HDSchG): Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

- Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Abriss von Gebäuden und dem Fällen von Obstbäumen ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

- Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass unterhalb der massiven Betonversiegelung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes östlich der Straße "An der Schleuse" Bodenverunreinigungen vorhanden sind, ist bei Baumaßnahmen, die mit einer Flächenentsiegelung einher gehen, eine Inaugenscheinnahme durch einen Fachgutachter sowie eine gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten vorzusehen.

- Aufgrund der Vorgeschichte kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden im Plangebiet stofflich belastet sind. Die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind entsprechend zu beachten.

- Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist dies der Wasserbehörde umgehend anzuzeigen.

- Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. Die Fundstellen von Erz liegen nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Plangebiets.

- Die enwg Wetzlar weist in ihrer Stellungnahme vom 02.04.2013 darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Hochdruck-Gasleitung befindet. Die Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der enwg, Hermannsteiner Straße 1, 35576 Wetzlar, einzusehen.

- Entlang der K 828 gilt in einem 20,0 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand eine Bauverbotszone für Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen und Außenwerbung (§ 23 Abs. 1 HStrG). Ihr schließt sich in einem 20,0 m breiten Streifen eine Baubeschränkungszone mit Zustimmungspflicht für genehmigungs- und anzeigespflichtige bauliche Anlagen an (§ 23 Abs. 2 HStrG).

- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Solms, Oberndorfer Straße 20, 35606 Solms, Baumt., Zimmer 4, während der Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

- Bei sämtlichen Baumaßnahmen auf dem Grundstück der ehem. Kling-Werke ist das Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen (siehe Kap. 4.4.5 der Begründung zur Bebauungsplanänderung).

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat in ihrer Sitzung am 03.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Ehemalige Klingwerke, 1. Änderung" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 14.05.2020.

#### 2. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 25.05.2020 bis einschließlich 03.07.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 14.05.2020.

#### 3. BETEILIGUNG DER BERICHTIGTEN BEHÖRDEN

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2020 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 25.05.2020 bis einschließlich 03.07.2020 aufgefordert.

#### 4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BERICHTIGTEN BEHÖRDEN

Mit Schreiben vom 08.09.2020 wurde die von der Planänderung betroffene Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 09.09.2020 bis einschließlich 02.10.2020 aufgefordert. Mit Schreiben vom 08.09.2017 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der o.g. Frist aufgefordert.

#### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplanänderung wurde am 15.12.2020 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Stadt Solms, den

(Bürgermeister)

#### 6. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Stadt Solms, den

(Bürgermeister)

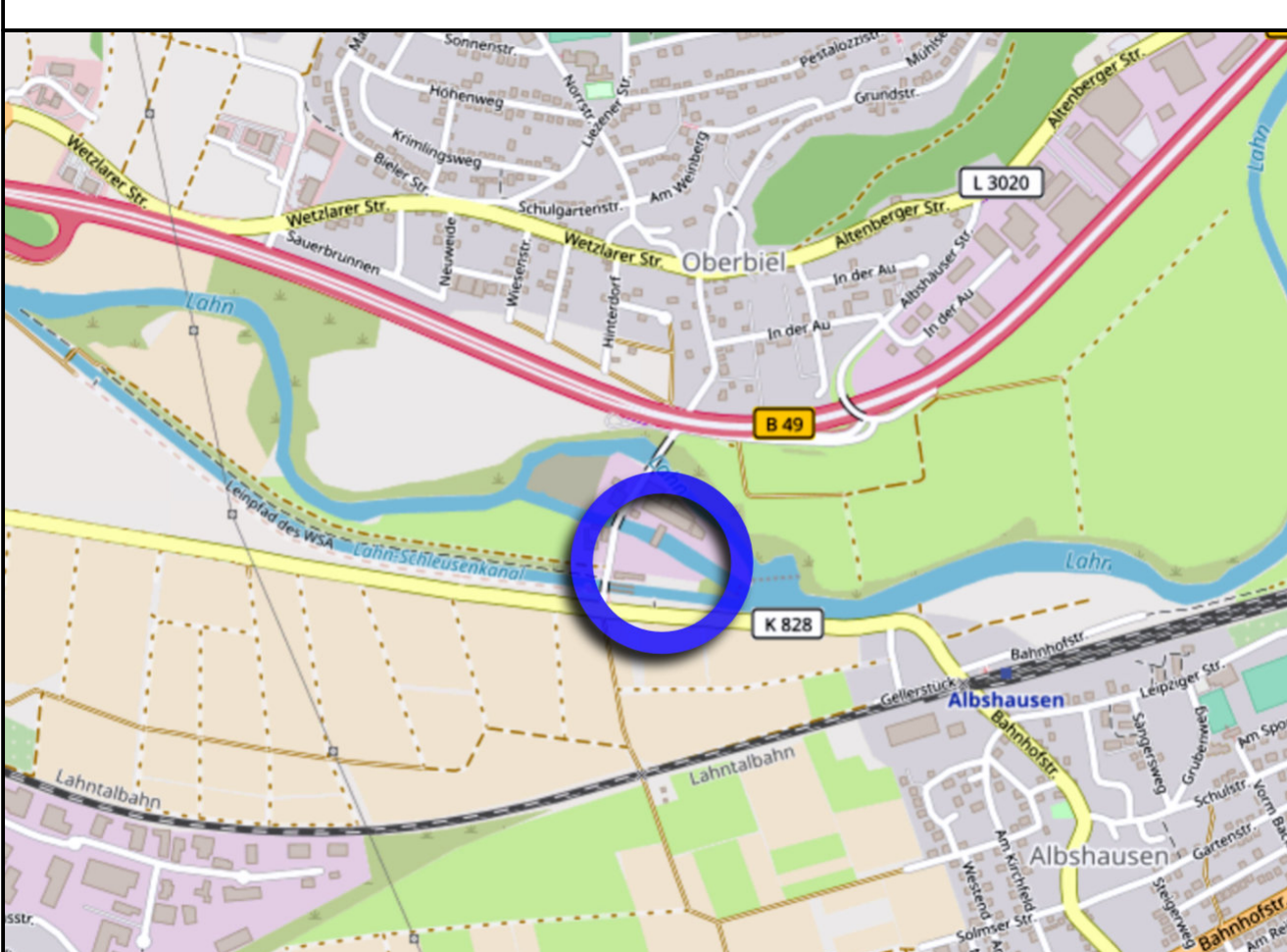
#### 7. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Solms, den

(Bürgermeister)

### Räumliche Lage (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



## Stadt Solms Stadtteil Oberbiel



## Bebauungsplan Nr. 14 "Ehemalige Klingwerke, 1. Änderung" (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsstand: 12/2020		Satzungsexemplar
bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
Datei: EhemKlingw1Aend_Planurkunde.vwx		Plangröße: 0,6 qm
<b>Groß &amp; Hausmann</b> Umweltplanung und Städtebau		<b>Maßstab 1 : 1.000</b>
Bahnhofsweg 22 35096 Weimar (Lahn) FON 06426/92076 * FAX 06426/92077 http://www.grosshausmann.de info@grosshausmann.de		Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen