

Stadt Solms, Stadtteil Oberbiel

Bebauungsplan "Ehemalige Klingwerke"



Textliche Festsetzungen

- 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 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche 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. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB gilt für das WA₂: Aus Gründen des Hochwasserschutzes liegt die Sollhöhe des Geländes (=Geländeoberfläche Baugrundstück) bei 146 m ü. NN.

Gem. § 9 Abs. 3 BauGB: Kellergeschosse, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind unzulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt für das WA₂:
Die Fläche unterliegt den maßgeblichen Außenlärmpegeln II und III. Für die dem Kraftwerk zugewandten Gebäudeseiten ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von R'_{w,res} = 35 dB erforderlich.

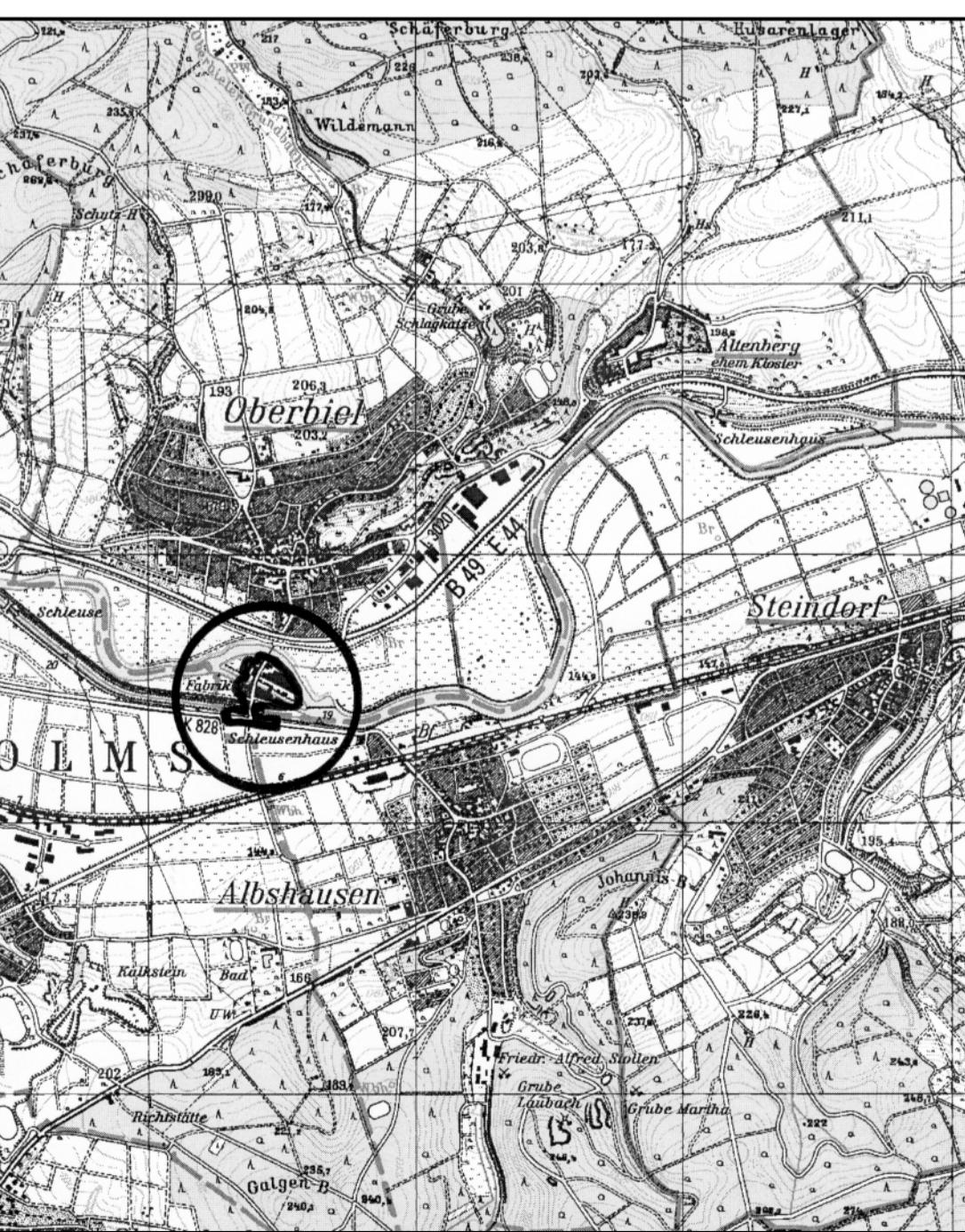
Die DIN-Vorschrift kann bei der Stadtverwaltung Solms, Oberndorfer Straße 20, 35606 Solms, Bauamt, Zimmer 4, während der Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Die erforderlichen Schalldämmungen von Wohngebäuden sind im Einzelfall objektbezogen zu dimensionieren. Der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz ist im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.

In denen dem Kraftwerk zugewandten Gebäudeseiten sollen keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

-
- Soweit innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Erschließungsstraße südlich des Betriebsgrabens Stellplätze angelegt werden, können diese Grundstücken des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes zum Nachweis der notwendigen Stellplätze mittels Baulast zugeordnet werden.
- 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 Bauantragsstellung gültige Fassung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt tlw. in der Zone III der Wassergewinnungsanlage Albshausen. Die entsprechenden Gebote der Schutzgebietsbestimmungen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 31.08.1970 sind zu beachten. (StAnz 35/1970 S. 1716).
- 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.



| | |
|--|--|
| Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-3 | |
| Stadt Solms, Stadtteil Oberbiel | Stand: 31.12.12 / 29.01.13 04.03.13 / 23.07.13 |
| Bebauungsplan "Ehemalige Klingwerke" | 14.08.13 / 27.08.13 05.03.14 / 28.04.14 26.06.2014 |
| Satzung | Bearbeitet: Fischer, Krutzsch CAD: Roeßing, Beil, Schn., Ferber |
| | M-Bestab: 1.500 |