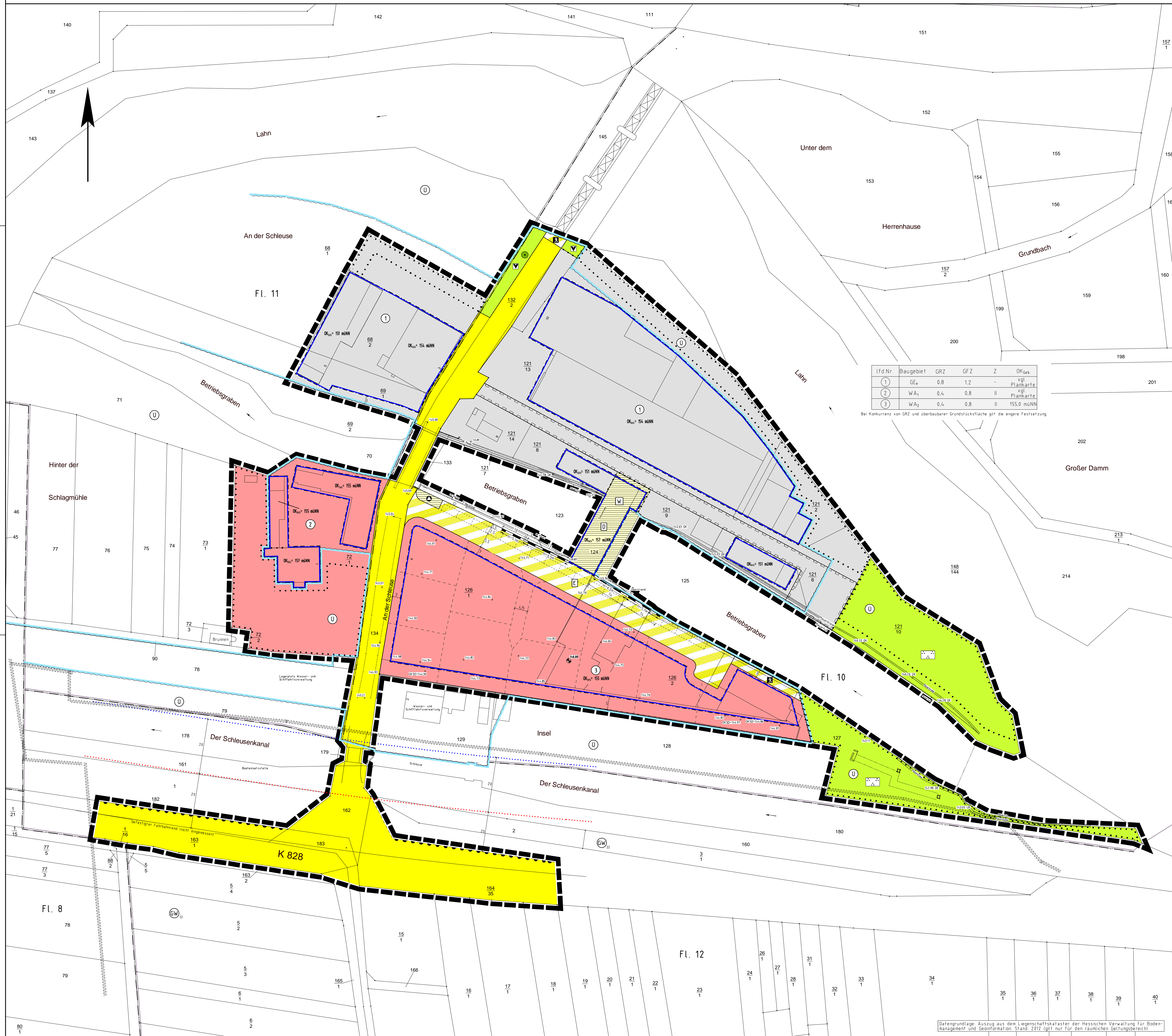


Stadt Solms, Stadtteil Oberbiel

Bebauungsplan "Ehemalige Klingwerke"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichnungverordnung 1980 (PlanZV 80) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

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 Planrechten
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.1.2 eingeschränktes Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN, hier: 155,0 m
- 1.2.2.4.1 Oberkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- 1.2.4.2.1 Erschließungsstraße
- 1.2.4.2.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserentsorgung sowie Abfaltungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Wasserkraftwerk
- 1.2.5.2 Zweckbestimmung Sammelstelle für Abfallbehälter
- 1.2.6 Grünflächen
- 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegegnung
- 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.7.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- 1.2.7.2 Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lahn
- 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanz- und Tierwelt und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.8.1 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen 2. und 3. Ordnung, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.9 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- 1.2.9.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die den Denkmalschutz unterliegen
- 1.2.10 Sonstige Planzeichen
- 1.2.10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Haltes der baulichen Nutzung
- 1.2.10.2 Lärmschutzwand
- 1.2.10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.10.4 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.10.5 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Flurstücke 121/2, 121/6, 121/8, 121/9, 121/10 und 124 zu belastende Fläche
- 1.2.10.6 Sollhöhe künftiges Gelände (=Geländeoberfläche Baugrundstück in m über NN)
- 1.2.10.7 Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
- 1.2.10.8 Baubeschränkungszone gem. § 23 Abs. 2 HStrG

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 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.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 2.3 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 produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- 2.4 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.
- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB gilt für das WA; Aus Gründen des Hochwasserschutzes liegt die Sollhöhe des Geländes (=Geländeoberfläche Baugrundstück) bei 146 m ü. NN.
- 2.6 Gem. § 9 Abs. 3 BauGB: Kellergeschosse, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind unzulässig.
- 2.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt für das WA; Die Fläche unterliegt den maßgeblichen Außenlärmspegeln II und III. Für die dem Kraftwerk zugeordneten Gebäudeselten ist für Außenlärmspegel in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von $R_{w,ext} = 35$ dB erforderlich.
- Die DIN-Vorschrift kann bei der Stadtverwaltung Solms, Oberndorfer Straße 20, 35606 Solms, Baumt, Zimmer 4, während der Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.
- Die erforderlichen Schalldämmungen von Wohngebäuden sind im Einzelfall objektspezifisch zu dimensionieren. Der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz ist im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- In denen dem Kraftwerk zugewandten Gebäudeselten sollen keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 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 Baustat zugeordnet werden.
- 3.2 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.
- 3.3 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassenen Energieeinsparverordnung ist hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- 3.4 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt t.w. in der Zone III der Wassergewinnungsanlage Althausen. Die entsprechenden Gebote der Schutzgebietsbestimmungen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 31.08.1970 sind zu beachten. (StAnz 35/1970 S. 1716).
- 3.5 Gem. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.6 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiebt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach 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.
- 3.7 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt t.w. innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn.

- 3.8 Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde anzuzeigen.
- 3.9 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.
- 3.10 Gem. § 20 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler - Denkmalschutzgesetz Hessen - (HDSchG): Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler 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.
- 3.11 Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Abstoß von Gehölzen 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 entstehen.
- 3.12 Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass unterhalb der massiven Betonverriegelung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes östlich der Straße An der Schleuse Bodenverunreinigungen vorhanden sind, ist bei Baumaßnahmen, die mit einer Flächenversiegelung einher gehen, eine Inaugenscheinnahme durch einen Fachgutachter sowie eine gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten vorzusehen.
- 3.13 Aufgrund der Vorgeichte kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden im Plangebiet stofflich belastet sind. Die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind entsprechend zu beachten.
- 3.14 Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist dies der Wasserbehörde umgehend anzuzeigen.
- 3.15 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerkfeldern. Die Fundstellen von Erz liegen nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Plangebietes.
- 3.16 Die envag 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 envag, Hermannstraße 1, 35576 Wetzlar, einzusehen.
- 3.17 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 anzeigepllichtige bauliche Anlagen an (§ 23 Abs. 2 HStrG).
- 3.18 Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Immissionsgutachten erstellt. Das Immissionsgutachten Nr. 2652 (Schalltechnisches Büro Pfeifer, 17.06.2013 Ehringshausen) kann bei der Stadtverwaltung Solms, Oberndorfer Straße 20, 35606 Solms, Baumt, Zimmer 4, während der Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.
- 3.19 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.

Verfahrensmerkmale:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 11.12.2012
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.03.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.03.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.03.2013 bis einschließlich 26.04.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.05.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.05.2014 bis einschließlich 18.06.2014
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.06.2014
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Solms' Nachrichten.

Ausfertigungsmerkmale:

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.
- Solms, den _____
- Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

- Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:
- Solms, den _____
- Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

