

# Stadt Solms, Stadtteil Oberbiel

## Bebauungsplan "Heinrich-Baumann-Straße"

### 1. Änderung und Erweiterung



Plankarte 1  
Gemarkung Oberbiel  
Maßstab 1 : 1.000

Plankarte 2  
Gemarkung Oberbiel  
Maßstab 1 : 1.000

Plankarte 3  
Gemarkung Oberbiel  
Maßstab 1 : 1.000

Plankarte 4  
Gemarkung Albhausen  
Maßstab 1 : 1.000

Plankarte 5  
Gemarkung Burgsolms  
Maßstab 1 : 1.000

#### Rechtsgrundlagen

Bauauftrag (BauGB) i.d.R. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2023 (BGBl. I S. 674).

Bebauungsplan (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Plangebaurechtsgesetz 1990 (PlanG 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020.

Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915).

Urbane Gebiet (U.G.) § 6a BauVO (V.m. § 1 Abs. 6 BauVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauVO zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie nach § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für das Mischgebiet mit der Id. Nr. M 1 und M 1a bestimmt des Bebauungsplans ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)

Mischgebiet, § 5 § 6 BauVO (V.m. § 1 Abs. 6 BauVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauVO zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie nach § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für das Mischgebiet mit der Id. Nr. M 1 und M 1a bestimmt des Bebauungsplans ersetzt.

1.2.1 Urbane Gebiet (U.G.) § 6a BauVO (V.m. § 1 Abs. 6 BauVO)

Die nach § 6 Abs. 3 N. 1 und 2 BauVO ausnahmweise Tankstellen und Vergnügungsstätten bzw. Vergnügungsstätten, § 3 v. 4 Abs. 2 Satz 2 BauVO werden für das Urbane Gebiet mit der Id. Nr. MU 1 und MU 2 nicht bestimmt des Bebauungsplans.

1.5 Nachrichtliche Übernahme und Hinweis bei der Festsetzung. Das Defizit von -118,12 Biotopwerten wird durch die Zustzung zweier ökologomässiger der Stadt Solms sowie mittels der nachfolgenden ökologomässigen der Hessischen Landesgesellschaft (HGO) unter 1,5 % kompensiert.

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

Die ökologomässigen Gewerbegebiete mit der Id. Nr. GE 4 und GE 5 werden für das Urbane Gebiet mit der Id. Nr. GE 4 und GE 5 bestimmt des Bebauungsplans.

1.1.4 Flur 12

Flur 12

#### Textliche Festsetzungen (BauGB / BauVO)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Straße“ 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelteil“ aus dem Jahr 2013, des Bebauungsplans „10 „Oberbiel-West“ von 1991 und dessen 1. Änderung von 1994 sowie des Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Straße“ aus dem Jahr 2018 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ersetzt.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)

Mischgebiet, § 5 § 6 BauVO (V.m. § 1 Abs. 6 BauVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauVO zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie nach § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für das Mischgebiet mit der Id. Nr. M 1 und M 1a bestimmt des Bebauungsplans ersetzt.

#### 1.2.1 Urbane Gebiet (U.G.) § 6a BauVO (V.m. § 1 Abs. 6 BauVO)

Die nach § 6 Abs. 3 N. 1 und 2 BauVO ausnahmweise Tankstellen und Vergnügungsstätten bzw. Vergnügungsstätten, § 3 v. 4 Abs. 2 Satz 2 BauVO werden für das Urbane Gebiet mit der Id. Nr. MU 1 und MU 2 nicht bestimmt des Bebauungsplans.

1.5 Nachrichtliche Übernahme und Hinweis bei der Festsetzung. Das Defizit von -118,12 Biotopwerten wird durch die Zustzung zweier ökologomässiger der Stadt Solms sowie mittels der nachfolgenden ökologomässigen der Hessischen Landesgesellschaft (HGO) unter 1,5 % kompensiert.

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

Die ökologomässigen Gewerbegebiete mit der Id. Nr. GE 4 und GE 5 werden für das Urbane Gebiet mit der Id. Nr. GE 4 und GE 5 bestimmt des Bebauungsplans.

1.1.4 Flur 12

Flur 12

#### 1.5.4 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen: Innenhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Standortfrei, nicht heimische Arten sind sukzessiv zu entfernen und durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen.

1.5.4.8 Für das Urbane Gebiet mit der Id. Nr. MU 2 und MU 3 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Id. Nr. GE 4 sind Einflüsse bis zu einer Höhe von 2,00 m der Geländeoberfläche z.g. nach innen abgewinkelte Überstände zulässig.

#### 2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauG / BauV.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100% der Grundstücksfreiflächen (z. nicht überbaute Grundstücke laut GRZ) sind als Garten, Pflegezweck oder andere Grünfläche anzusehen. Davon sind mindestens 30% von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbau je 25 m<sup>2</sup>, ein Sträuch je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfäche (siehe Artenliste). Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erfüll zur Anrechnung gebracht werden.

#### 2.4.2 Die Gestaltung in Form von flachenstein, Kies-, Split- und Schotterschlättungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> sind unzulässig, sowie sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (den Spritzwasserschutz dienen Hauswandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

#### 3 Wasserrechtliche Festsetzung

3.1 Im Bereich des Mischgebietes mit der Id. Nr. M 1 und M 1a ist das Niederschlagswasser nicht begrüneter Dachflächen in einer Zisterne aufzufangen und als Brauswasser (z.B. für die Gartenbewässerung, Wässerung der Pflanzungen auf der Fläche) zu verwenden. Für § 5 Nr. 207 wird wasserrechtlich abgezogen und zugerechnet. Die über § 50-631 BWP werden der ökologomässigen „Renaturierung des Solmsteichs“ auf den Flurstücken Gemarkung Burgsolms, Flur 1, Nr. 802, sowie Flur 20, Nr. 103, 105 zugerechnet. Hierbei werden 3.782 m<sup>2</sup> von den genannten Flurstücken belegt.

3.1.2 Im Bereich des Urbanen Gebietes mit der Id. Nr. MU 2 ist für das Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung von 22 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück vorzusehen.

3.1.3 Im Bereich des Urbanen Gebietes mit der Id. Nr. MU 3 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Id. Nr. GE 4 ist für das Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung von 14 m<sup>2</sup> auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

#### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauG)

##### 4.1 Stellplatzsetzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsetzung der Stadt Solms oder zum Zeitpunkt der Baurechtsgewährung geltende Fassung ergänzt.

##### 4.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbörde unverzöglich anzugeben.

##### 4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll orthant versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtlichen sowie sonstigen ökologisch-rechtlichen Schutzbedürfnissen nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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

##### 4.4 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherren

Freiflächengestaltungen: Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Meldung baugenehmigungsreifer Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans prüftbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige Befestigungen wie Zufahrten, Stellplätze und die Art der Befestigungen, sowie Anforderungen an die Art der Beleuchtung und weitere technische Anforderungen festzulegen. Z.B. Abstandswinkel, Lage, Größe und Gestaltung von Beleuchtungsmitteln und weitere Anforderungen in der Freiflächengestaltung entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landschaftsplaner, etc.) zu erstellen und zu unterschreiben.

##### 4.5 Artenschutz

Die Bezeichnung der Verbaustandorte des § 44 BauSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planierung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes Rechnung tragen. Prüfung der Artenschutzbefreiung ist bei der genehmigungs-erford. Planungs- und Umsetzungsverfahren, gilt auch für Vorhaben § 62 ff. HBO.

##### 4.6 Bauzulassung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist die Bauleitplanung der Baubehörde zu berücksichtigen.

##### 4.7 Bergaufsicht

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergänzenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten werden.

##### 4.8 Bürgermeister

Die Bekanntmachung erfolgt in den Stadtteilrichten Solms und Brauns als amtliches Bekanntmachungsorgan.

##### 4.9 Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergänzenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten werden.

##### 5.1 Artenschutz

Die Bekanntmachung der Verbaustandorte des § 44 BauSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planierung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes Rechnung tragen. Prüfung der Artenschutzbefreiung ist bei der genehmigungs-erford. Planungs- und Umsetzungsverfahren, gilt auch für Vorhaben § 62 ff. HBO.

##### 5.2 Bauzulassung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist die Bauleitplanung der Baubehörde zu berücksichtigen.

##### 5.3 Bergaufsicht

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereichs.

##### 5.4 Bodenschutz

In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerüst nicht zur Verfügung (siehe Begründung, Kapitel 8.6).

##### 5.5 Bergaufsicht

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereichs.

##### 5.6 Bodenschutz

Der Bodenschutz ist durch die Belehrung und Anwendung der Bauleitpläne zu gewährleisten.

##### 5.7 Bodenschutz

Der Bodenschutz ist durch die Belehrung und Anwendung der Bauleitpläne zu gewährleisten.

##### 5.8 Bodenschutz

Der Bodenschutz ist durch die Belehrung und Anwendung der Bauleitpläne zu gewährleisten.

##### 5.9 Bodenschutz

Der Bodenschutz ist durch die Belehrung und Anwendung der Bauleitpläne zu gewährleisten.

##### 5.10 Bodenschutz

Der Bodenschutz ist durch die Belehrung und Anwendung der Bauleitpläne zu gewährleisten.

##### 5.11 Bodenschutz

Der Bodenschutz ist durch die Belehrung und Anwendung der Bauleitpläne zu gewährleisten.

##### 5.12 Bodenschutz

Der Bodenschutz ist durch die Belehrung und Anwendung der Bauleitpläne zu gewährleisten.

##### 5.13 Bodenschutz