



Zeichenerklärung der ALK-Daten:

	Grundstücksgrenze		vorhandene Bebauung	Fl.1	Bezeichnung der Flur
	Flurgrenze		201		Flurstücksnummer
	Gemarkungsgrenze		Grünland		oberirdische Versorgungsanlage

Planzeichenerklärung:

	Geltungsbereiche
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Gewerbegebiete, Index 1-3
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse
0,8	Grundflächenzahl
z.B. 10.0	Baumassenzahl
z.B. abw.	Abweichende Bauweise
z.B. Fk=15m	Maximal zulässige Firsthöhe
	Straßenverkehrsflächen (Ausbau B 49)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. nachrichtliche Übernahmen
	Einfahrtsbereich
	Ausfahrtsbereich
	nicht überbaubare Fläche (Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG)
	Baubeschränkungszone, s. nachrichtliche Übernahmen

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3))
  - Verkaufsflächen sind nur für die Selbstvermarktung von in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.
  - Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Freistehende Gebäude, die nur den Wohnzwecken dienen, sind daher nicht zulässig.
  - Die festgesetzten max. zul. Firsthöhen (Höhenlagen der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude sind jeweils in der Mitte der zur Altenberger Straße gerichteten Fassade zu messen (§ 9 Abs. 2).
  - Definition der abweichenden Bauweise: Die bei offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Höchstlänge von 50 m darf überschritten werden. Der gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO seitliche Grenzabstand muss mit mind. 3 m eingehalten werden.
  - Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 u. 4 BauNVO überschritten werden.
  - Es sind nur die in § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig, wenn deren Löschwasserbedarf 144 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschritten wird, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z. B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, oder zwischenzeitlich durch Dritte, z.B.: Stadtwerke, vorgehalten.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO), jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Auf den Baugrundstücken entlang der Altenberger Straße sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die keine erheblichen Belästigungen im Bereich der benachbarten Wohnhäuser hervorrufen. Die Betriebe haben durch geeignete Vorkehrungen sicherzustellen, dass

  - ein Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) am Rand der Wohngrundstücke nicht überschritten wird,
  - die staubförmigen Emissionen im Abgas sowie die Emissionen von Gasen und Dämpfen durch fortschrittliche, dem Stand der Luftreinhaltechnik entsprechende Maßnahmen begrenzt werden.

Die Betriebe sind verpflichtet, zur Beurteilung von Art und Ausmaß der von ihren Anlagen ausgehenden Emissionen sowie der Immissionen im Einwirkungsbereich dieser Anlagen vor Errichtung den Nachweis zu erbringen, dass die Anlagen den Anforderungen des Lärmschutzes und der Luftreinhaltehaltung genügen.

- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)
- Durch Art und Anbringung der Beleuchtung (Straßenlaternen, Lichtmasten, Halogenstrahler) im Bereich der Plangebiete darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 49 erfolgen. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.
- Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen unterliegen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG in der Baubeschränkungszone der Zustimmungspflicht. Die Zustimmung wird in Aussicht gestellt, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B. 49 nicht beeinträchtigt werden.
- In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten und sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.
- Die Bauverbotszone und das Zugangs- und Zufahrtsverbot entfallen entlang der L 3020, wenn die Landesstraße zur städtischen Straße herabgestuft wird.
- Gehölze dürfen das Lichtraumprofil und Sichtbeziehungen der B 49 nicht einschränken.
- Das Regierungspräsidium hat mit Schreiben vom 22.06.2010 mitgeteilt, dass sich zwischen den beiden Geltungsbereichen ein Schadenfall befindet: Grundwasserschadenfall „Herkules Wetzlar GmbH, Oberbiel“, Altenberger Straße 5, Altis-Nummer 532.021.040-001.018. Informationen über mögliche Grundwasserverunreinigungen, die sich auch auf Nachbargrundstücke auswirken können, liegen jedoch nicht vor. Auch über eventuell durchgeführte Sanierungsmaßnahmen ist nichts bekannt.
- Entlang der B 49 ist bis zum Abschluss des Ausbaus der B 49 entsprechend der Planfeststellungsunterlagen ein Baurandstreifen freizuhalten. Der Ausbau ist in 2011 vorgesehen.

Planverfahren:

Vorprüfung des Einzelfalls:  
Die Behörden wurden gem. § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB mit Schreiben vom 10.3.2010 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.  
Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2010 abgestimmt.

Abstimmung mit den Nachbarkommunen:  
Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.3.2010 abgestimmt.

Beteiligung der Behörden:  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2010 unterrichtet.

Öffentliche Auslegung:  
Der Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom 14.06.2010 bis einschl. 16.07.2010 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.06.2010.

Satzungsbeschluss:  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.09.2010 den Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung:  
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Bestätigung des Planverfahrens  
Das Planverfahren wird hiermit bestätigt.

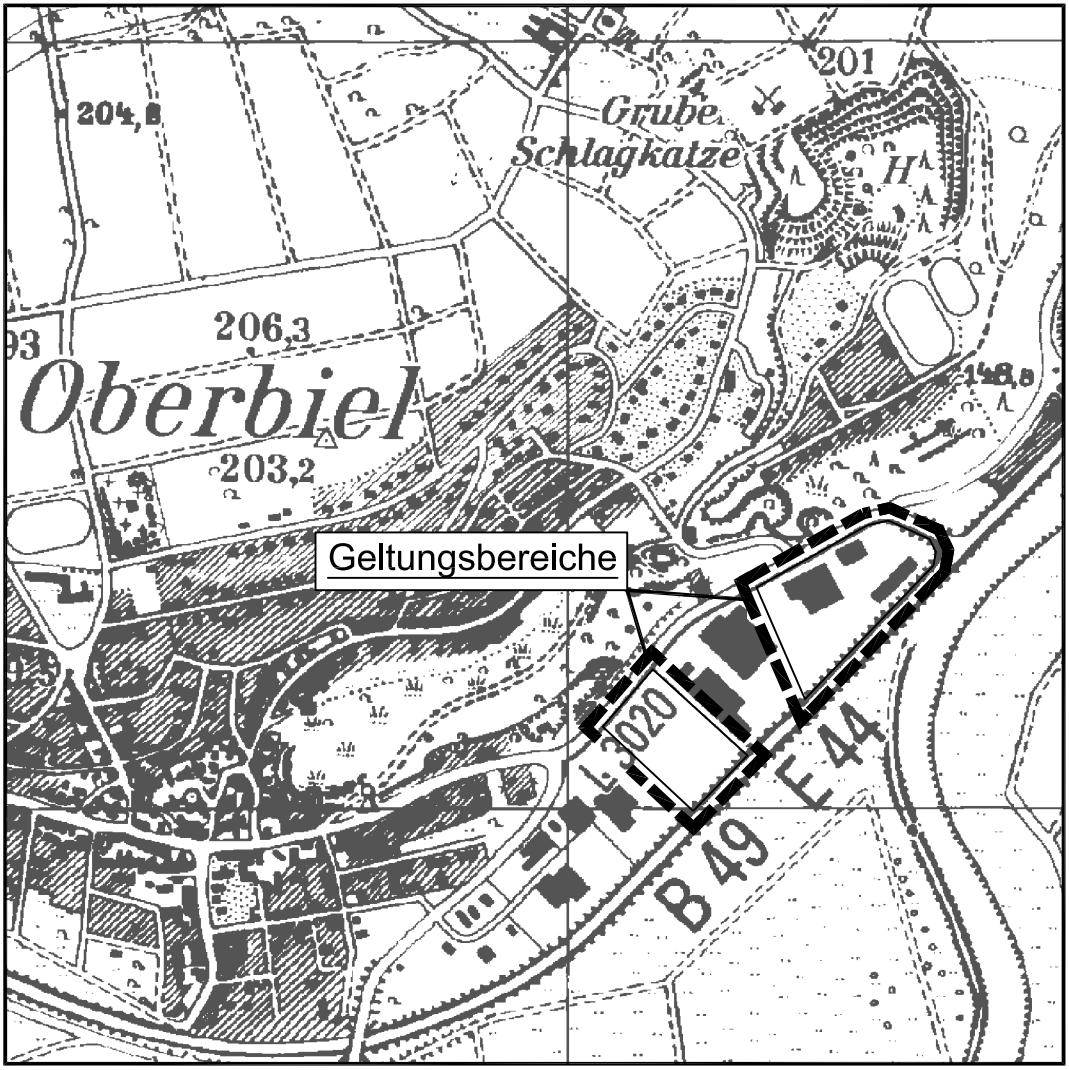


Solms, 03.10.2010  
*[Signature]*  
(Bürgermeister)

Bekanntmachung:  
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 1. Nov. 2010 ortsüblich bekannt gemacht.  
Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.



Solms, 12. Nov. 2010  
*[Signature]*  
(Bürgermeister)



Stadt Solms  
3. Teil-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Oberbiel Ost"  
Stt. Oberbiel

Endgültige Fassung					
Datum:	Name:	Maßstab:	Stand:	28.09.2010	
Bearbeitet: Mai 2009	L. Zillinger	1:1.000	Projekt-Nr.:	1973/1	
Gezeichnet: Mai 2009	Gaw./Str.		Zeichen-Nr.:		
Geprüft:			Ersatz für:		

