

Stadt Solms, Stadtteil Oberndorf

Bebauungsplan "Vor der Hegebach"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).

1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
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		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u>
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u>
1.2.2.1		Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2		Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)2 BauGB)</u>
1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.3.2.1		überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
		nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
1.2.4		<u>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
1.2.4.3.1		Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
1.2.5		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</u>
1.2.5.1		20-KV Kabel (nicht eingemessen)
1.2.5.2		Stromkabel der eon Mitte AG (nicht eingemessen)
1.2.6		<u>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</u>
1.2.6.1		Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
1.2.7		<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und 6 BauGB)</u>
1.2.7.1		Flächen für Wald
1.2.8		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</u>
1.2.8.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.8.1.1		Entwicklungsziel: Sukzession
1.2.8.2		Erhalt von Bäumen
1.2.9		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.9.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.9.3		Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: Waldabstandsbereich
1.2.10		<u>Sonstige Darstellungen</u>
1.2.10.1		Grabenverrohrung (nicht eingemessen)
1.2.10.2		Vermaßung (verbindlich)
1.2.10.3		Baubeschränkungszone

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 Abs. 2 BauNVO gilt: Im Allg. Wohngebiet sind nur Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO gilt: Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 3 BauNVO: Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- Entwicklungsziel: Sukzession
Maßnahmen: Die Flächen sind alle 2 Jahre zu mähen.
- 2.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:
Die in der Plankarte eingetragenen Bäume (siehe Planzeichen 1.2.8.2) sind zu erhalten.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO)- Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung

- 3.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
- 3.1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Bei Nebendächern sind abweichende Dachformen zulässig.
- 3.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), braune und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden.
Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.2 Grundstücksfreifächengestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 60% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.
- 3.3 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene, d.h. offene Einfriedungen aus Holz, Metall oder als Laubhecke. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig (soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt).

4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. HWG)

- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

- 5.1 Im Planbereich befinden sich Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel) der eon Mitte AG.
- 5.2 Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone II (engere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes des Tiefbrunnen Peter-Weil-Straße Solms-Oberndorf WSG-ID 532-141.
- 5.3 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem umfangreicher Bergbau betrieben wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.
- 5.4 Hessen Mobil (ASV Dillenburg): Das Plangebiet liegt teilw. in der Baubeschränkungszone mit Zustimmungspflicht für genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (§ 23 Abs. 2 HStrG).
- 5.5 Gemäß § 20 HDStG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.6 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.
- 5.7 Im Planungsbereich befinden sich Hausanschlüsse der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 23.09.2008
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.10.2008
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.10.2008
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.10.2008 bis einschließlich 07.11.2008
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.03.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.03.2012 bis einschließlich 13.04.2012

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Solmser Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

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

Solms, den _____

Bürgermeister

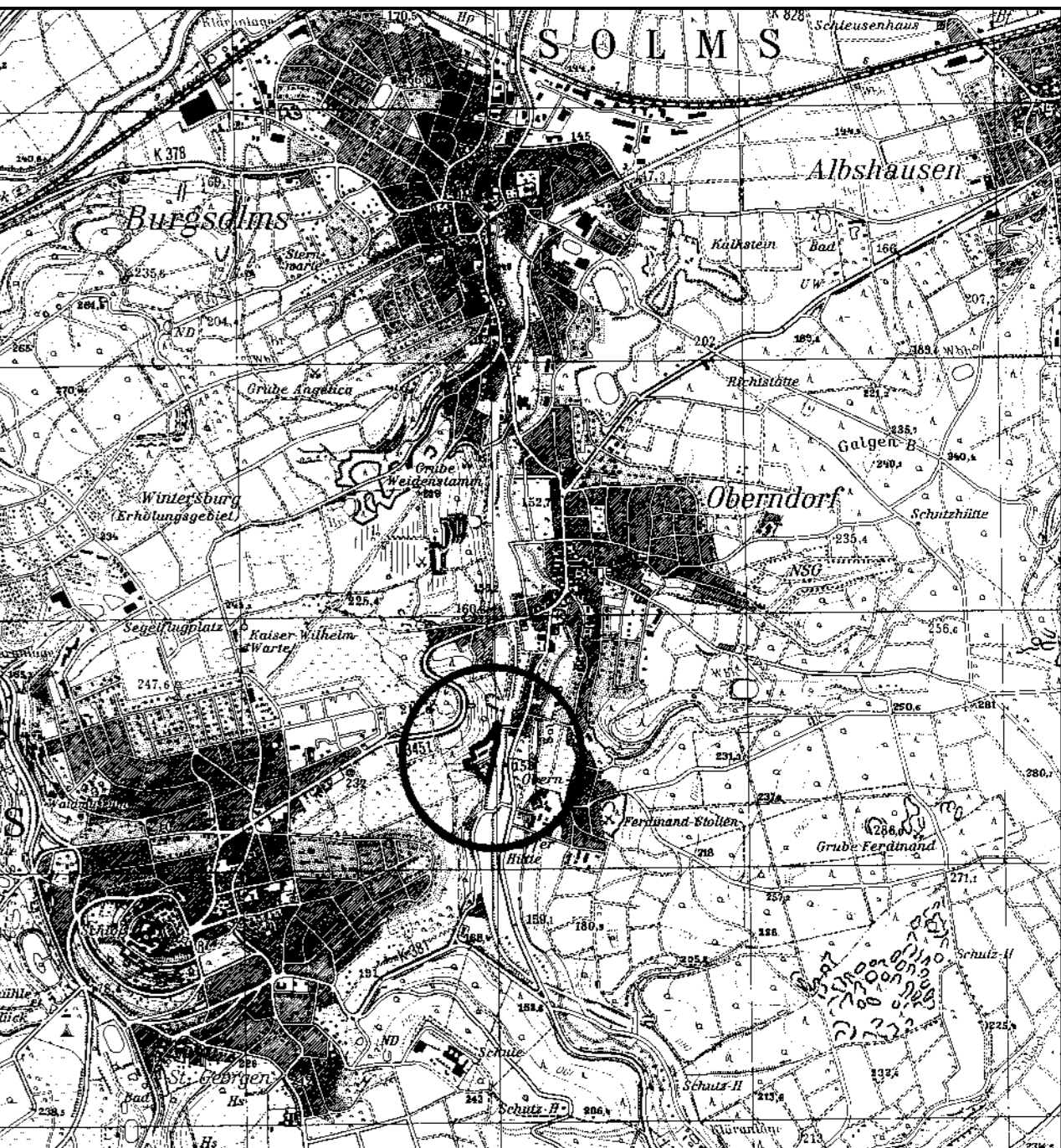
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Solms, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 10.07.08 / 01.09.08

08.10.2008

22.02.2012

15.08.2012

Bearbeitet: Wolf

CAD: Roefling, Schn. Beil

Plangr.: 94 x 59 cm

Maßstab: 1 : 1.000

Stadt Solms, Stadtteil Oberndorf

Bebauungsplan

"Vor der Hegebach"

Satzung