

Nutzungsschablone:

Gebiets-typ	GRZ	GFZ	Bau-weise	Vollge-sschosse	First-höhe
WA	0,6	1,0	o	II	158m NHN



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl
 GRZ Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
 Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 FIR Fuß-/Radweg PST Private Stellfläche

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 unterirdisch mit Schutzstreifen (Gasdruckleitung)

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
 Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet (Solmsbach)
 Gewässerrandstreifen, gem § 23 HWG

Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Dill"

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB)
 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Die Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Die Hessische Bauordnung (HBO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:
 1. Gartenbaubetriebe
 2. Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. weifliges Pflaster, Rasengittersteine).

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.3.1 Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäude/Anlagenteile (z.B. Lüftungs-/Klimaanlage, PV-Anlagen) können zugelassen werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs 3 BauNVO)

1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2 m auf einer Länge von maximal 75% der Gesamtlänge der betroffenen Gebäudeselle zulässig.

1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.4.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege- und Hofflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 25 % durch klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern.

1.4.3 Fußwege und oberirdische Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifliges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.5 Förderung der Sonnenenergienutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.5.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen in aufgeständelter Form, vorzusehen, so dass eine ausreichende Belichtung der Dachbegrenzung gewährleistet bleibt. In die Ermittlung sind Flächen von erforderlichen Dachaufbauten (Lichtschächte, Lüftungs-einrichtungen, Abgasanlagen, Aufzugsschächte, etc.) nicht einzubeziehen.

1.6 Behandlung von Niederschlagswasser
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

1.6.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern (z.B. über Rigolen), zu sammeln (z.B. Zisterne) und zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Ausschließlich überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist im Rahmen des Bauantrags fachlich nachzuweisen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1 Dachgestaltung
 Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 10°. Die Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

2.2 Einfriedungen
 Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:
 • Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebiets-typischen Laubgehölzen,
 • Holzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
 • Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

2.3 Ausschluss von Schottergärten
 Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenom-men sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler
 Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten jederzeit bisher unbekannte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen
 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAIBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Boden-schutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz
 Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:
 1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzu-bauen.
 2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
 3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Radern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
 4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.

5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
 6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
 7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrgliedriger Standzeit geölt zu begrünen.
 8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:
 • Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
 • Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hauslebauer.

3.4 Schutz lichtempfindlicher Tierarten/ Begrenzung der Lichtverschmutzung
 Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten soll gem. § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.

Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die
 1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder
 2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.“ (§ 35 Abs. 1 HeNatG)
 Weiter "sind Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung unzulässig.“ (§ 35 Abs. 3 HeNatG)
 Vegetation ist generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

3.5 Schutz von Versorgungsleitungen
 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
 In Falle von Baupflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „Merkblatt über Baumländorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

3.6 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser
 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.7 Artenschutz
 Zur Vermeidung von Eingriffen in die Gehölzbestände und damit zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG dürfen erforderliche Gehölzrodungen im Baugebiet nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar ausgeführt werden.

3.8 Grundwasseraufschluss
 Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE
 (nicht rechtsverbindlich)

- 4.1 Mittel- und kleinkronige Bäume**
- Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus sylvestris - Wildapfel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Salix caprea - Salweide
 - Sorbus aria - Mehlbeerbaum
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
- 4.2 Sträucher**
- Berberis vulgaris - Gemeiner Sauerdorn
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Alnus frangula - Faulbaum
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus oxyacantha - Zweigriffeliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Mespilus germanica - Echte Mispel
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe, Schwarzdorn
 - Rubus spec. - Brombeere, Himbeere
 - Rosa canina - Hundrose
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sorbus racemosa - Traubenholunder
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
- 4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung**
- Clematis vitalba - Waldrebe
 - Hedera helix - Gemeiner Efeu
 - Parthenocissus quinquefolia - Wein
 - Lonicera caprifolia - Geißschlinge
 - Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen
- 4.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume**
- Äpfel:**
- Bismarckapfel
 - Blittenfelder Sämling
 - Bienheimer
 - Böhmischer Apfelf
 - Brauner Matapfel
 - Brettacher
 - Danziger Kantapfel
 - Freiherr v. Berlepsch
 - Gelber Edelapfel
 - Geleber Richard
 - Gloster
 - Hauxapfel
 - Herrenapfel
 - Jakob Lebel
 - Kaiser Wilhelm
 - Landsberger Renette
 - Muskatrenette
 - Oldenburger
 - Ontario
 - Orleans Renette
 - Rheinischer Bohnapfel
 - Rheinischer Winterrambour
 - Rote Sternrenette
 - Roter Booskop
 - Schafsnase
 - Schneepfäule
 - Schöne aus Nordhausen
 - Schöner von Booskop
 - Winterrambour
 - Winterzitroneapfel
- Birnen:**
- Alexander Lukas
 - Clapps Liebling
 - Graue Jagdbirne
 - Grüne Jagdbirne
 - Gellerts Butterbirne
 - Gute Graue
 - Gute Luise
 - Nordhäuser Winterforelle
 - Oberostereichische Weinbirne
 - Pastorenbirne
- Subkirschen:**
- Büttners Rote Knorpelkirsche
 - Dönisens Gelbe
 - Frühe Rote Meckenheimer
 - Große Prinzessin
 - Große Schwarze Knorpelkirsche
 - Hedelfinger
 - Schmalfelds Schwarze
- Sauerkirschen:**
- Rheinischer Winterrambour
 - Ludwigs Frühe
 - Hedelfingers Frühe
- Pflaumen/Zwetschgen:**
- Bühler Frühzwetschge
 - Ortenauer Hauszwetschge
 - Wangenheims Frühzwetschge

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bahnhofsallee / Brückenstraße" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 27.06.2024.

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen vom 01.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 27.06.2024.

3. BETEILIGUNG DER BEREHRTEN BEHÖRDEN
 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2024 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 01.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 aufgefordert.

4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen vom 11.10.2024 bis einschließlich 01.11.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 10.10.2024.

5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEREHRTEN BEHÖRDEN
 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2024 gem. § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 11.10.2024 bis einschließlich 01.11.2024 aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSSE
 Die Bebauungsplanänderung wurde am 26.11.2024 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Stadt Solms, den
 (Bürgermeister)

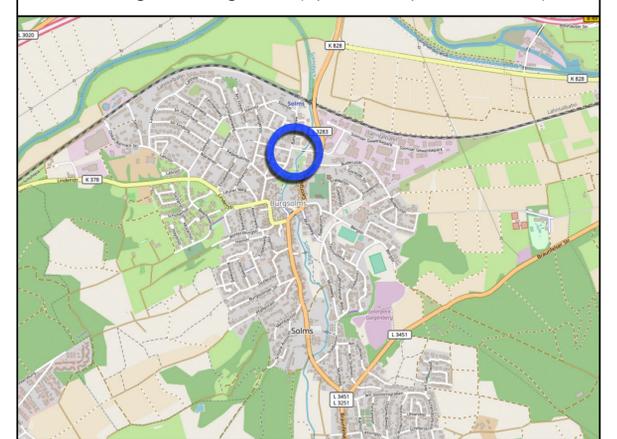
7. AUSFERTIGUNGSVERMERKE
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschlüssen/Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Stadt Solms, den
 (Bürgermeister)

8. INKRAFTTRETEN
 Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 05.12.2024 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Solms, den
 (Bürgermeister)

Räumliche Lage des Plangebietes (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



Stadt Solms
Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan Nr. 23
"Bahnhofsallee / Brückenstraße"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsstand: 11/2024 Satzungsexemplar

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Schweinfest bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: BPL_Nr23_Bahnhofsallee/Brückenstraße_Planrskunde.vwx Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
 Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
 35096 Weimar (Lahn)
 FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
 http://www.grosshausmann.de
 info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen