

Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms / Oberndorf

Begründung

Bebauungsplan

„Westlich Oberndorfer Straße“

Satzung

Planstand: 20.02.2024

Projektnummer: 20-2354

Projektleitung: Wolf / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

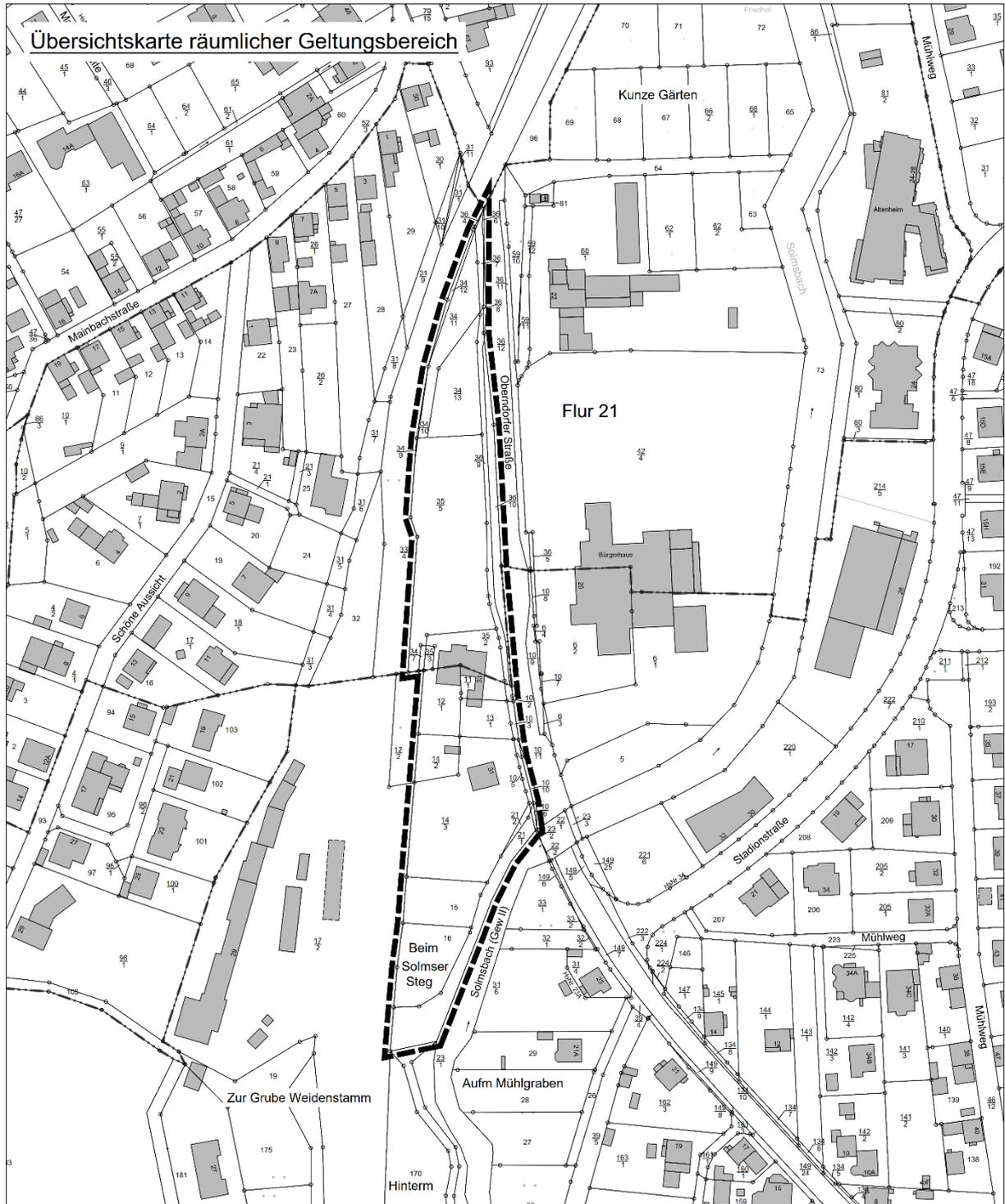
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Städtebauliche Konzeption	11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4. Inhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	18
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
6. Wasserrechtliche Hinweise	21
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	22
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	22
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	23
8.1 Überschwemmungsgebiet	23
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	23
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	26
8.4 Abwasserbeseitigung.....	26
8.5 Abflussregelung	27
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	27
10. Kampfmittel	30
11. Immissionsschutz	30
12. Denkmalschutz	31
13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	31
14. Flächenbilanz	33
15. Anlagen und Gutachten	34

Abbildung 1: Übersichtskarte zum räumlichen Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

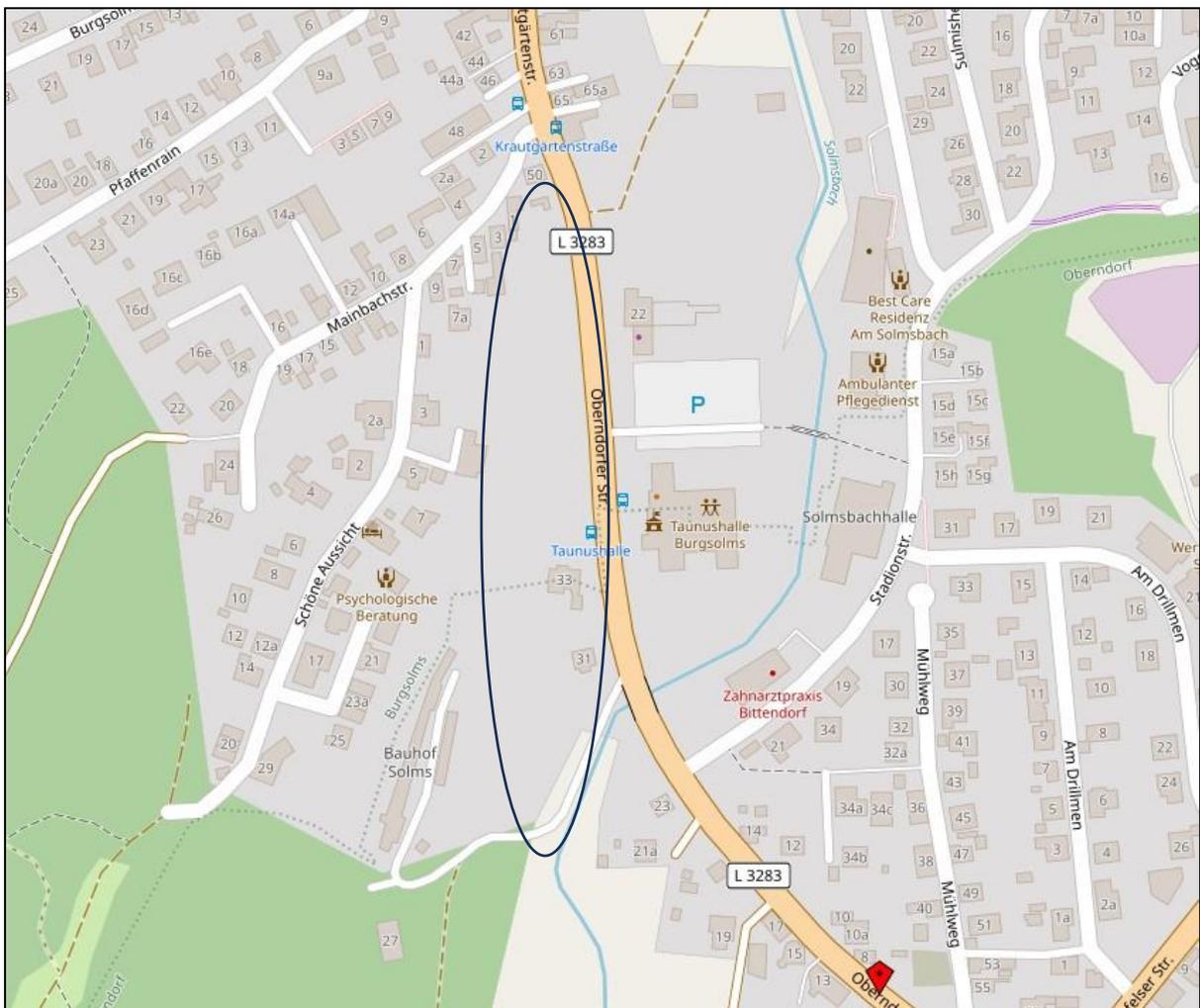
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat am 17.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Oberndorfer Straße“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der nur teilweise bebaute Bereich einer städtebaulich ergänzenden Innenbereichsentwicklung zugeführt werden. Unter anderem soll die Errichtung eines Kindergartens in diesem Bereich erfolgen, aber auch andere Nutzungen auf der vorliegenden Fläche angesiedelt werden. Zur Ausweisung gelangt daher ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO im Norden des Plangebietes sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im Süden, um auch von der geplanten Nutzungsart flexibel zu bleiben. Die Fläche des Plangebietes ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Die Erschließung erfolgt von Osten her über die Oberndorfer Straße. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden aus arten- und naturschutzrechtlichen Gründen grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet ausgewiesen. Zudem sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan die umliegenden Nutzungen bauplanungsrechtlich innerhalb des Plangebietes gesichert werden und ggf. eine Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich, wie bspw. im Bereich der Oberndorfer Straße 31 zu ermöglichen. Hierdurch soll ein schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2022), bearbeitet

Da es sich aufgrund der bisherigen Nutzungen, der Lage im Innenbereich und der teils bereits vorhandenen städtebaulichen Vorprägung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes im Stadtteil Burgsolms bzw. Oberndorf umfasst in der Gemarkung Burgsolms, in der Flur 21, die Flurstücke 34/7, 34/9-34/13, 35/2, 35/3, 35/5, 36/4, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9, 36/10 sowie in der Gemarkung Oberndorf, in der Flur 1, Flurstücke 10/2, 10/3, 10/5, 10/6, 11/1, 12/1, 13/1, 14/2, 14/3, 15, 16, 21/1 und 21/2 und umfasst somit eine Fläche von rd. 9.385 m². Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Westen der Oberndorfer Straße gegenüber der Stadthalle bzw. der Stadtverwaltung. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an den bestehenden Bauhof an. Südlich angrenzend zum Plangebiet verläuft ein Erschließungsweg zum Bauhof, der parallel zum Solmsbach läuft, welcher in der Plankarte gekennzeichnet wird. Der südliche Bereich setzt sich derzeit aus einer Grünfläche mit vier Obstbäumen zusammen. Nördlich angrenzend befindet sich das Grundstück der Oberndorfer Straße 33, auf dem sich im nördlichen Bereich ein Wohnhaus befindet. An dieses Grundstück grenzt nördlich das Gebäudes in der Oberndorfer Straße 33, welches zu Wohn- sowie zu gewerblichen Zwecken genutzt wird. Der südwestliche Bereich weist aufgrund des Verlaufs der ehemaligen Bahntrasse eine starke Böschung auf. Das künftige Gebiet mit der Nutzungskategorie Urbanes Gebiet in Richtung Norden wird durch einen Fußweg durchkreuzt, der durch die vorliegende Planung gesichert wird. Weiterhin handelt es sich bei der Fläche um eine Grünfläche mit Gehölzen und Sitzmöglichkeiten. In Richtung des nördlichen Plangebietes wird die Fläche wieder eben. Zudem befindet sich im Osten eine Bushaltestelle, die ebenfalls anhand der derzeitigen Planung gekennzeichnet wird. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich zudem verschiedene Bäume, die ebenfalls in der Plankarte zum Erhalt festgesetzt werden.

Abbildung 3: Erschließungsstraße im Süden, angrenzend zum Solmsbach



Abbildung 4: Gebäude an der Oberndorfer Straße 31



Abbildung 5: Gebäude an der Oberndorfer Straße 33



Abbildung 6: Blick auf den Fußweg angrenzend zur Oberndorferstraße 33



Abbildung 7: Blick auf die nördlich angrenzende Böschung



Abbildung 8: Blick auf die Grünfläche mit Gehölzbestand



Abbildung 9: Blick auf die Bushalte-Stelle an der Oberndorfer Straße



Abbildung 10: Blick auf den Gehölzbestand



Abbildung 11: Blick auf den nördlichen Geltungsbereich



1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet überwiegend als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar. Im Bereich der Flurstücke 15 und 16 handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

6.3-2 (G) (K)

In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

In diesem Bereich wird jedoch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese vorgesehen, wodurch in diesem Bereich keine baulichen Anlagen errichtet werden und die derzeitigen Grün- und Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Der Belang des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft wird somit durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Zudem wird das Plangebiet durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) überlagert.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1).

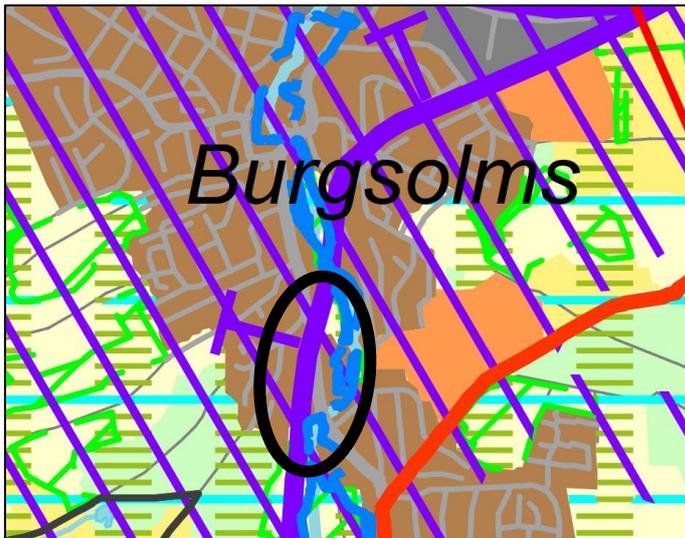
6.1.3-1 (G) (K)

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Das zusammenhängende Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen funktioniert im Einklang mit den zentral vorhandenen Grünstrukturen und Gehölzen im Plangebiet. Weiterhin wird dies durch die aus Gehölzen bestehende Böschung, den westlich vorhandenen Hausgärten sowie der derzeitigen Grünfläche mit Parkcharakter begünstigt. Auch künftig wird somit durch die ausreichende Berücksichtigung von Freiflächen, einer hohen durchzunehmenden Begründung sowie der Sicherung vorhandener Grünstrukturen eine Durchlüftung mit Kaltluft ermöglicht. In Folge der Ausweisung des Urbanen Gebietes ist jedoch mit dem Verlust an Grünlandflächen zu rechnen und durch eine künftige Bebauung, die vor allem im Bereich des Urbanen Gebietes eine Vollgeschossigkeit von Z = II aufweisen kann, kann eine Luftzirkulation in diesem Bereich voraussichtlich beeinträchtigt werden. Jedoch werden durch das Plangebiet Trennwirkungen minimiert, da durch die Ausweisung der Grünflächen bzw. von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege von und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, einer Festsetzung zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes sowie der vorgesehenen Anpflanzungen und der ausgiebigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen eine Durchlüftung des Ortsrandes erfolgen kann. Somit kann auch eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Luftsystems erhalten bleiben.

In Folge der Ausweisung entspricht die vorliegende Bauleitplanung somit den raumordnerischen Vorgaben sowie Darstellungen und gilt gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

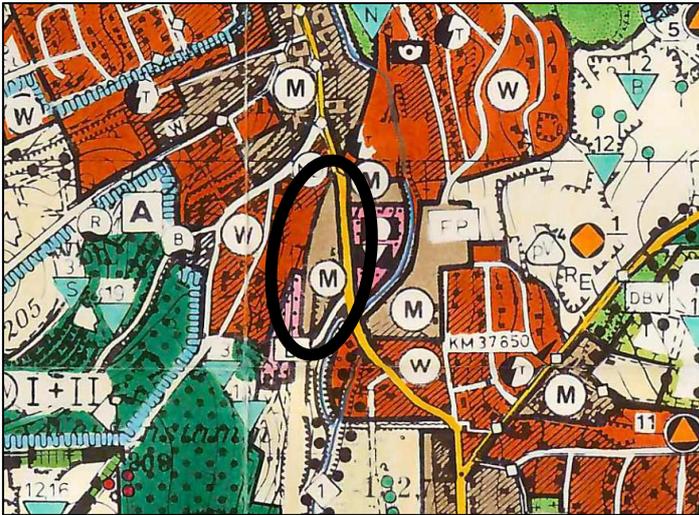
Regierungspräsidium Gießen (16.11.2023)

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Trassenverlauf der ehemaligen Solmsbachtalbahn ist gemäß Ziel 7.1 .1-7 des RPM 2010 planerisch zu sichern und hierdurch vor anderweitigen Raumansprüchen zu schützen. Auch ehemalige Schienentrassen stellen eine wertvolle Infrastruktur dar, die es so zu erhalten und von baulichen Anlagen (insbesondere Hochbauten) freizuhalten gilt, dass eine eventuelle Wiederinbetriebnahme oder eine Nutzung als lineare Struktur für andere Zwecke nicht ausgeschlossen ist. Eine Reaktivierung der Solmsbachtalbahn zwischen Waldsolms-Brandoberndorf und Solms-Albshausen wird derzeit im Rahmen einer von der Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill-Weil (VLDW) und dem Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) in Auftrag gegebenen Studie untersucht; Ergebnisse werden voraussichtlich in 2024 erwartet. In diesem Kontext soll auch darauf hingewiesen werden, dass die Trasse der Solmsbachtalbahn nach § 11 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) stillgelegt ist, aber keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG erfolgte.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Solms aus dem Jahr 1996 ist das Plangebiet als Mischbaufläche (Bestand) dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht dieser der vorliegenden Planung nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 13: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes (1996)



genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Daher sind für das Plangebiet die umgebende Bebauung sowie die vorherrschenden Nutzungen beachtlich, um eine städtebaulich verträgliche Ordnung zu wahren und den vorhandenen Gebietscharakter beizubehalten.

Da sowohl mit der Errichtung eines Kindergartens und weiterer Nutzungen im Bereich des Urbanen Gebietes eine bauliche Nachverdichtung sowie die bauplanungsrechtliche Sicherung der derzeitigen Gebäude (Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1 sowie Urbanes Gebiet mit der lfd. Nr. MU 2) im Plangebiet vorgesehen ist, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Bestandsgebäudes sowie der Umgebungsbebauung für eine Nachverdichtung angepasst. Daher wurde für das Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Oberkante des Gebäudes aufgenommen, die das Einfügen der Neuerrichtung des Gebäudes im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sichern und bauplanungsrechtlich ermöglichen sollen.

Auf diese Aspekte wird in den Kapiteln 4.1 und 4.2 näher eingegangen.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch eine Nachverdichtung in einem Bereich ermöglicht wird, der bereits durch seine umliegende Bebauung eine städtebauliche Prägung aufweist sowie bereits bebaute Bereiche sichert und auch hier für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne der Nachverdichtung vorbereitet.

Damit einhergehend erfolgt vorliegend eine neue städtebauliche vertretbare Ordnung im Innenbereich der Stadt Solms, weshalb davon ausgegangen wird, dass das Ziel der Innenentwicklung hiermit als erfüllt gilt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im einstufigen Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	17.11.2020 Bekanntmachung: 05.10.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.10.2023 – 17.11.2023 Bekanntmachung: 05.10.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 11.10.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	20.02.2024

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Stadtnachrichten Solms und Braunfels als amtliches Bekanntmachungsorgan.

Es gab keine städtebaulichen oder sonstigen Gründen den Auslegungszeitraum nach § 3 Abs.2 BauGB zu verlängern.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht

vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Insgesamt ist folglich kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO um die derzeitigen vorhandenen Nutzungen südlich des Geltungsbereiches bauplanungsrechtlich zu sichern. Zusätzlich erfolgt die Ausweisung eines Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO.

„Urbane Gebiete“ dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Urbane Gebiet wurde hier deshalb als Gebietskategorie gewählt, da die Nutzungsmischung verglichen mit einem Mischgebiet nicht bei einer gleichwertigen Gewichtung liegen muss. Die Mischverhältnisse zwischen einer Wohn- und Gewerbenutzung können in diesem Falle variabel gestalten werden. Zu dem eignet sich diese Gebietskategorie aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend zum Mischgebiet sowie der Nähe zum Stadthaus, wodurch der Trennungsgrundsatz gewahrt werden kann.

Das Urbane Gebiet wurde ursprünglich zum einen für die Ermöglichung höherer Baudichten sowie zum anderen für eine neue Nutzungsmischung in städtischen Bereichen eingeführt, die kein ausgewogenes Nutzungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe voraussetzt, wie es in einem Mischgebiet gefordert wird (z.B. Wohnen 60% und Gewerbe 40%). Stattdessen darf der Anteil der Wohnnutzung überwiegen, ein geringer Anteil an Gewerbe und einer kulturellen Nutzung muss dennoch zusätzlich miteingebracht werden. Weiterhin wurde die Kategorie „Urbanes Gebiet“ bislang fast ausschließlich für urbane Räume und Großstädte ausgewiesen, allerdings handelt es sich auch hier, trotz der Kleinflächigkeit des Plangebietes, um einen Bereich in der Stadt Solms, der durch kurze Wege und einer guten Anbindung geprägt ist.

Durch das Urbane Gebiet wird somit eine höhere Flexibilität bei der Nutzungsverteilung gewährt, sodass ein höherer Anteil an Wohnnutzung oder anderen zulässigen Nutzungen vorliegen darf, als es innerhalb eines Mischgebietes der Fall ist. Weiterhin haben die Bewohner und Nutzer innerhalb eines Urbanen Gebietes höhere Lärmimmissionen als im Mischgebiet zu ertragen. Da im Umfeld bereits ein Mischgebiet ausgewiesen ist, ergibt sich daher durch die Ausweisung eines neuen Urbanen Gebietes für das vorliegende Vorhaben sowie der Ansiedlung weiterer Nutzungen eine passende Ergänzung. Die Kategorie ist an dieser Stelle weiterhin als sinnvoll zu erachten, da das MU 2 bereits eine gewerbliche Nutzung aufweist und insgesamt mit der vorliegenden Planung künftig eine Verknüpfung von Wohnen, sowie gewerblichen und soziokulturellen Nutzungen vorbereitet wird. Die endgültige Verteilung der Wohn-, Gewerbe- und soziokulturellen Anteile im Plangebiet obliegt jedoch letzten Endes dem Vorhabenträger. Wichtig ist für diese Kategorie allerdings, dass diese drei Bereiche miteinander verknüpft und bei Umsetzung des Vorhabens beachtet werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der im Osten befindlichen „Oberndorfer Straße“. Um außerdem die Zugänglichkeit innerhalb des Plangebietes für Fußgänger sowie die Pflege der westlich angrenzenden Böschungsbereiche zu sichern, erfolgt innerhalb des Plangebietes die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Erschließungsweg. Zudem ist bereits die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die Oberndorfer Straße vorhanden. Somit kann eine kontinuierliche Siedlungsflächenentwicklung im Bereich der vorliegenden Fläche gewährleistet werden, die durch ihre Umgebung bereits städtebaulich vorgeprägt ist. Besonders die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte bietet sich aufgrund der Zentralität sowie zur Erfüllung des Grundsatzes der Innenentwicklung für eine städtebauliche Weiterentwicklung an. Weiterhin wurde berücksichtigt, dass sich das Vorhaben durch die Vorgaben des Maßes der baulichen Nutzung sowie anhand der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebietes in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren kann.

Um zudem den derzeitigen Charakter einer Parkanlage im Plangebiet sowie eine gewisse Aufenthaltsqualität innerhalb der künftigen Fläche der Kindertagesstätte zu erhalten und artenschutzrechtliche Belange hinsichtlich des Vorkommens des Gartenrotschwanzes zu berücksichtigen, erfolgt an der nördlichen Spitze des Baugebietes die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Außenanlage Kindertagesstätte. Zudem erfolgt im Süden die Aufnahme einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für das Entwicklungsziel Streuobstwiese sowie dem Erhalt von Laubbäumen, um einen naturschutzrechtlichen Beitrag zu leisten sowie den bestehenden Charakter in diesem Bereich beizubehalten.

Die Aufteilung ist auf Ebene der Bauleitplanung unverbindlich und kann an die Bedürfnisse der künftigen Eigentümer angepasst werden. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Vorhaben optisch in die bestehenden Strukturen einzugliedern.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von den bestehenden Straßen wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Als Haupteerschließungsstraße dient die Oberndorfer Straße (L 3283), die im nördlichen Teil des Plangebietes in die Krautgärtenstraße übergeht. Die vorliegende Straße bietet eine Verbindung an die B 49. Aufgrund der vorhandenen Anbindung weist das Plangebiet eine gute Anbindung in die anderen Stadtteile sowie den Nachbarkommunen Braunfels, Leun und Wetzlar und somit an das überörtliche Netz auf. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Im Osten des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Taufhalle“, die von den Buslinien 120/125 und 185 angefahren und über den vorliegenden Bebauungsplan gesichert wird. Hierüber besteht Anbindung an den Solmsener Bahnhof sowie die Nachbarkommunen Braunfels, Leun und Wetzlar sodass ggf. auch eine gute Erreichbarkeit für Bewohner der angrenzenden Gemeinden geboten wird. Wichtig sind diese Aspekte insbesondere aufgrund der derzeitigen Planung einer Kindertagesstätte.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten weder erforderlich noch vorgesehen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (02.11.2023)

Die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Landesstraße darf nicht gefährdet werden. Sollten hierzu Maßnahmen erforderlich werden, hat die Stadt Solms diese nach einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3283 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.TN

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche

Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Für den südlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO. Ein Mischgebiet dient demnach der Unterbringung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Mischgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind über die textliche Festsetzung 1.1.1 Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Vergnügungsstätten für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1 und MI 1a unzulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Unter Vergnügungsstätten sind z.B. Spielhallen, bordellartige Betriebe, Shisha Bars und sonstige zu verstehen.

Das Plangebiet weist bereits eine Durchmischung von Wohnung und gewerblicher Nutzung auf, was durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beibehalten werden soll. Um den derzeit vorherrschenden Charakter weiterhin zu wahren, dient der Ausschluss der o.g. Nutzung der Realisierung dieses Ziels und der Vorbereitung einer entsprechenden städtebaulichen Qualität in diesem Bereich.

Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete i.S.d. § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Urbanes Gebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind über die textliche Festsetzung Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO steht fest, dass die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, das heißt, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten bzw. Vergnügungsstätten i.S.v.§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO (z.B. in Form von Spielhallen, bordellartige Betriebe, Shishabars, etc.) innerhalb des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 2 und MU 3 unzulässig sind.

Dieser Ausschluss der Nutzungen, die dem Charakter des Urbanen Gebietes nicht generell entsprechen, verfolgt das planerischen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches lediglich die dem Urbanen Gebiet dienenden Nutzungen sowie eine entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die den zukünftigen Kindergartenbesuchern sowie den weiteren künftigen Nutzungen eine angenehme Aufenthaltsqualität sowie den zukünftigen Mitarbeitern ein angenehmes Arbeitsumfeld zu bieten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung in Form einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie in Form von einer maximal zulässigen Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Dabei werden im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Orientierung an die umliegende Bebauung aufgegriffen, um die bereits vorhandenen Strukturen, geprägt durch Wohn- und gewerblicher Nutzung, an der Oberndorfstraße harmonisch weiterzuführen.

Mischgebiet

Um das bestehende Gebäude im Bereich des Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO mit der lfd. Nr. MI 1 bauplanungsrechtlich zu sichern, wird für den Bereich die Grundflächenzahl auf **GRZ = 0,6** festgesetzt. Es handelt sich somit um den laut Baugesetzbuch (BauGB) vorgegebenen Orientierungswert für die bauplanungsrechtliche Vorbereitung eines Mischgebietes und entspricht somit dem Grundsatz der Innenentwicklung, eine Planung vorzubereiten, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden generiert. Die Bodenversiegelungen werden somit auf das notwendige und empfohlene Maß begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** aufgrund der geltenden **Kappungsgrenze** überschritten werden.

Urbanes Gebiet

Um für den Bereich des Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO und dem derzeitigen Vorhaben einer Kindertagesstätte eine für die Umgebung angemessene Bebauung zu ermöglichen, die die derzeitige Bebauung fortsetzt und sich in das Ortsbild in diesem Bereich einfügt, erfolgte die Festlegung der Grundflächenzahl in Orientierung an den aktuellen Bestand.

Daher wird die Grundflächenzahl für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. MU 2 und MU 3 jeweils auf ein Maß von **GRZ = 0,8** bestimmt.

Die Festsetzung bezieht sich auf den Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Festlegung von Urbanen Gebieten, bietet dennoch genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** überschritten werden (**Kappungsgrenze**).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl ergibt sich grundsätzlich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (hier jeweils Z = I im MI 1 sowie Z = II im MU 2 und MU 3).

Der vorliegende Bebauungsplan setzt daher gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1 auf ein Maß von **GFZ = 1,2**. Somit können die künftigen Gebäude so dimensioniert werden, dass sich die geplanten Gebäude auch in ihrer Geschossflächenzahl in das bestehende Umfeld einfügen. Um die derzeitige Höhe des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 2 aufzugreifen, wird im Bereich des Urbanen Gebietes zunächst die Aufnahme einer **GFZ = 1,6**. Um fortführend eine kontinuierliche und verträgliche Höhenentwicklung und Dimensionierung der Gebäude in Orientierung des bisherigen Plangebietes zu erzielen, wird die Geschossflächenzahl für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. MU 3 ebenfalls auf ein Maß **GFZ = 1,6** festgelegt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der Geschossfläche, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen sind, sodass bei der Gestaltung der Gebäude und des Kindergartenstandortes Flexibilität gegeben wird. Durch die weiteren Vorgaben im Bebauungsplan werden dennoch Rahmenbedingungen geschaffen, wodurch sich das Vorhaben verträglich in die Umgebung einfügen kann.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der bereits bestehenden Gebäude im Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1 sowie im Urbanen Gebiet mit der lfd. Nr. MU 2 mit **Z = II** vorgegeben. Um außerdem eine Höhenentwicklung zu ermöglichen, die den Bedarf an Dienstleistungsangeboten im Gesundheitssektor deckt, sich dennoch in die umgebenden Strukturen einfügt, wird für den Bereich im Urbanen Gebiet mit der lfd. Nr. MU 3 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls auf **Z = II** festgelegt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1 sowie das Urbane Gebiet mit der lfd. MU 2 und 3 festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen. Für die bauplanungsrechtliche Sicherung des vorliegenden Gebietes wird die derzeitige Gebäudehöhe aufgegriffen und daher für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1 sowie das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. MU 2 eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{\max.}$) von jeweils **9,0 m** festgesetzt.

Um im Bereich des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 3 eine zeitgemäße Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung zu ermöglichen, die keine Beeinträchtigung für die umliegende Bebauung erzeugt, wird für diesen Bereich eine maximal zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{\text{Geb.}}$) mit einer maximalen Höhe von **$OK_{\text{Geb.}} = 11,0 \text{ m}$** festgesetzt¹. Hierdurch wird bei der Gestaltung des Gebäudes zusätzlicher Handlungsspielraum gegeben.

Somit werden Rahmenbedingungen vorgegeben, wodurch das Vorhaben hinsichtlich der Lage in Burgsolms und seiner Umgebung verträglich dimensioniert werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das vorliegende Vorhaben wird keine Bauweise festgesetzt. Stattdessen ergibt sich diese jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Gemäß der textlichen Festsetzung wird weiterhin gilt für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1, dem Urbanen Gebiet mit der lfd. Nr. MU 2 und MU 3, dass Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird. Durch die vorliegende Baugrenze werden die derzeitigen bestehenden Gebäude gesichert und zudem Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Für den Bereich des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 3 wird hingegen eine weitgehend freie Platzierung des künftigen Gebäudes mit dem Hintergrund eines konstanten und städtebaulich verträglichen Ortsbildes an der Oberndorfer Straße ermöglicht.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden, weshalb der Bebauungsplan eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorsieht.

Unter anderem sind laut der textlichen Festsetzung Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies,

¹ Bei Flachdächern wird als Oberkante der Abschluss Attika berechnet.

Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster mit einer Mindestfugenweite von 2 cm zu errichten. Durch die Ermöglichung der Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Für diese Festsetzung gilt jedoch im Falle der Errichtung von Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen. Aus Gründen der Betriebssicherheit sowie bei Zufahrten, Stellplätzen und Gehwegen, die mit Rollstühlen und Rollatoren befahren werden, ist auch eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass je 5 Stellplätze entlang der Straße mind. ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist, sodass die Aspekte des Klimas und der Nachhaltigkeit mitberücksichtigt werden.

Die Festsetzung fördert außerdem die Wohnumfeld- sowie die Aufenthaltsqualität, sowohl für Bewohner, als auch für zukünftige Besucher und Arbeitskräfte im zukünftigen Plangebiet. Weiterhin wird aus umweltschützenden Gründen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Weiterhin wird die derzeitige Grünfläche sowie der Streuobstbestand im Süden aufgegriffen und durch die vorliegende Planung gesichert, wodurch eine Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese aufgenommen wird. Als Maßnahme wird somit festgesetzt, dass auf der Fläche 6 zusätzliche hochstämmige Obstbäume anzupflanzen sind und die vorhandenen Obstbäume zu erhalten sind. Als Ersatz für die im Plangebiet wegfallende Fortpflanzungsstätte des Gartenrotschwanzes sind mind. 3 geeignete Nistkästen an vorhandenen Obstbäumen anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Das vorhandene Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, bisher anderweitig genutzte Randbereiche sind als Frischwiese neu anzulegen und in die extensive Bewirtschaftung einzubeziehen.

Als Bewirtschaftungsempfehlung wird außerdem aufgeführt, dass die Fläche als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden soll. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume und Nistkästen sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

Zusätzlich wird als Festsetzung mitaufgenommen, dass je Baumsymbol sowie je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Bei Abgang sind auch hier gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zudem wurden in der Plankarte Baumsymbole zum Erhalt festgelegt sowie anhand einer Festsetzung definiert, dass bei Abgang von Laub- und Obstbäumen diese durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu ersetzen sind.

Ökologische und naturschutzrechtliche Belange werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt und tragen somit zu einer positiven Auswirkung auf das vorherrschende Lokalklima bei.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung

des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung und Dachneigung, Dacheindeckung, der Gestaltung von Einfriedungen, Gestaltung von Werbeanlagen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

Gemäß der textlichen Festsetzung sind in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung im Süden im Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1 sowie im Urbanen Gebiet mit der lfd. Nr. MU 2 auch weiterhin Zeltdächer, Satteldächer, Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Somit kann die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung harmonisch weitergeführt werden.

Für die Errichtung der vorgesehen Kindertagesstätte sind im Urbanen Gebiet mit der lfd. Nr. MU 3 Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig. Hierdurch soll die Errichtung eines modernen und zeitgemäßen Baukörpers zugelassen werden. Dies greift zudem auch die Dachgestaltung des gegenüberliegenden Stadthauses auf. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in dunklen Farbtönen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot und dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen (z.B. glasierte und lasierte Dachziegel), von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar und Photovoltaikanlagen) sind jedoch aufgrund der Notwendigkeit zur Berücksichtigung umwelttechnischer und ökologischer Aspekte zulässig.

Werbeanlagen

Zusätzlich wurde für den Bebauungsplan eine Textliche Festsetzung zur Errichtung von Werbeanlagen aufgenommen. Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind demnach nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Die Festsetzungen werden getroffen, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die mögliche Errichtung von Werbeanlagen zu verhindern und das Ortsbild weiterhin wahren zu können.

Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen werden zusätzlich textliche Festsetzungen aufgenommen, um die Qualität des Umfeldes zu sichern und eine umfangreiche Anzahl an Grünflächen trotz des vorzunehmenden Eingriffs in Grund und Boden zu erzielen. Um daher ein einheitliches Bild fortzuführen, wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sowohl im Mischgebiet

mit der lfd. Nr. MI 1 als auch im Urbanen Gebiet mit der lfd. Nr. MU 2 und MU 3 bis zu einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt und ein Mindestbodenabstand von 0,12 m einzuhalten ist, sodass Kleintiere (bspw. Nagetiere) auch durch zukünftige Vorhaben in ihrer Bewegung nicht eingeschränkt werden.

Für das Plangebiet sind außerdem ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall i.V.m. einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zur Berücksichtigung der ökologischen und klimatischen Aspekte vorgesehen. Außerdem sind Mauern, Betonsockel und Mauersockel unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind für die vorliegende Planung zulässig.

Infolgedessen tragen diese Festsetzungen zur Eingriffsminimierung, zur Berücksichtigung ökologischer Aspekte sowie zur Durchlüftung des Plangebietes bei.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des gesamten Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftzufuhr zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass 100% der der nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Gartenflächen, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Des Weiteren sind 30 % dieser Flächen zu mind. 30 % mit Baum- und Strauch-pflanzungen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 1 m² Grundstücksfläche. Die Artenliste im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ist als eine Empfehlung zu verstehen. Die Relevanz dieser Festsetzung bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des Wohn- und Arbeitsplatzumfeldes sowie der Aufenthaltsqualität im Plangebiet. Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden.

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1m² Fläche oder in der Summe 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sowie des Klima- und Bodenschutzes sichergestellt werden. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

6. Wasserrechtliche Hinweise

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs. 2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

In Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den beiliegenden Landschaftspflegerischen sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die Unterlagen werden als Anlage der Begründung öffentlich mitausgelegt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (14.11.2023)

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten, einstufigen Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt. Daher sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Jedoch sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 zwingend zu beachten, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erhalten. Wir weisen besonders darauf hin, dass es sich bei der Maßnahme für den Gartenrotschwanz (A1) um eine CEF-Maßnahme handelt, die vor der Inanspruchnahme der momentan vorhandenen Lebensräume durchgeführt und funktionsfähig sein muss.

Darüber hinaus bitten wir um Zusendung der jährlichen Monitoringberichte über die Besiedelung des Plangebiets sowie die Nutzung der installierten Nistkästen durch den Gartenrotschwanz.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet grenzt im Südosten an das Überschwemmungsgebiet des Solmsbaches (Gew II) an. Die Flurstücke 15 und 16 sowie der südöstliche Teilbereich des Flurstücks 14/3 des vorliegenden Plangebietes befinden sich somit innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des südlich angrenzenden Solmsbaches.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Die abschließende Anzahl der zu errichtenden Einheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Solms geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (14.11.2023)

Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Verwertung von Oberflächenwasser

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens nicht eintreten. Darüber hinaus ist bei geplanten Versickerungen das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten und einzuhalten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Bereich der Flurstücke 15 und 16 sowie im südöstlichen Randbereich des Flurstücks 14/3 ist jedoch das Überschwemmungsgebiet des Solmsbaches zu verorten, welcher sich südöstlich angrenzend zum Geltungsbereich befindet. Dies wurde in der Plankarte anhand eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens berücksichtigt.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Allerdings grenzt südöstlich zum Geltungsbereich der Solmsbach an.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Bereich der Flurstücke 15 und 16 ist jedoch das Überschwemmungsgebiet des Solmsbaches zu verorten, welcher sich südlich angrenzend zum Geltungsbereich befindet. Dies wurde in der Plankarte anhand eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens berücksichtigt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (16.11.2023)

Der Planungsraum liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Verordnung vom 12.10.2009 (veröffentlicht im StAnz. 50/2009 Seite 2937) festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „In der Mainbach“ der Stadtwerke Solms. Die Ver- und Gebote der vorgenannten Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart wird seitens der Stadt im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Entwässerung im Trennsystem ist grundsätzlich möglich.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Hierzu liegen zum aktuellen Zeitpunkt der Planung noch keine Informationen vor.

Vorflutverhältnisse

Hierzu liegen zum aktuellen Zeitpunkt der Planung noch keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Stadt Solms keine Informationen zu Altlasten oder Altstandorten im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (16.11.2023)

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen-klasse WZ (1-5)	Status/ Bemerkung
532.021.020-001.021	Burgsolms Solms	Mainbachstr. 3 UTM-Ost: 457977,172 UTM-Nord: 5598154,096	Altstandort: ehem. Fa. Rohrbach - Güternahverkehr, heute Wohnhaus	4	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich

Die v.g. Altfläche befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet. Über mögliche Nutzungsgefährdungen, die von diesen Altflächen auf die angrenzenden Grundstücke ausgehen, kann aktuell keine Auskunft erteilt werden, da diese Altfläche bisher noch nicht untersucht wurde. Auf Grund Vornutzung ist ggf. damit zu rechnen, dass es zu Bodenverunreinigungen gekommen sein konnte. Manche Schadstoffe können sich grundsätzlich über die Bodenluft und andere Wegsamkeiten wie Leitungskanäle usw. sowie über das Grundwasser auch dem weiteren Umfeld mitteilen. Dadurch kann es ggf. auch zu Anreicherungen dieser Schadstoffe in Innenräumen kommen, wodurch eine Nutzungsgefährdung entstehen kann. Eine mögliche Auswirkung könnte durch einen Fachgutachter mittels Bodenluftmessungen am Rande Ihres angefragten Grundstücks ermittelt werden.

Zudem wird in den Planunterlagen eine ehemalige Bahntrasse im Bereich des Plangebietes erwähnt. Es ist davon auszugehen, dass hier mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es stellt somit eine Altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. (6) BBodSchG dar. Insofern können grundsätzlich altlastenfachliche Belange betroffen sein.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformati-onssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsver-antwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der ver-fahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleit-planerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Ver-dachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. 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.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

Darüber hinaus wird auf die Vorgaben der §§ 1 und 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes verwiesen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Bergaufsicht

Das Plangebiet liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den vorhandenen Unterlagen des Regierungspräsidiums Gießen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

10. Kampfmittel

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt (10.11.2023)

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die geplanten Ausweisungen eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO und eines Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO entsprechen den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes, sodass der Trennungsgrundsatz gewahrt wird und den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprechen werden kann.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (02.11.2023)

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3283 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.TN

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 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.

13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Amt für Bodenmanagement Marburg (09.11.2023)

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung möchte ich darauf hinweisen, dass wir aufgrund der Vielzahl der betroffenen Flurstücke (darunter viele Splitterflurstücke) dringend zu einer Neuordnung der betroffenen Flurstücke in Form einer vereinfachten Umlegung nach § 80 - 84 BauGB raten.

EAM Netz GmbH (19.10.2023)

Wir weisen daraufhin, dass im Planbereich uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden sind. Einen Ausschnitt unserer Pläne aus denen Sie die ungefähre Lage der Versorgungsleitungen (u. a. 1kV-Kabel) entnehmen können, sind in der beigegefügt zip-Datei „Strom_23-21216-EAM-Netz.pdf“ enthalten. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Wetzlar, T. 06441-9544-4633, gerne örtlich angeben.

Durch die vorhandene Stromversorgung in der „Oberndorfer Straße“ kann im Plangebiet eine Grundversorgung sichergestellt werden. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass für größere Einzelabnehmer (z. B. Kindergarten) mit einem gleichzeitigem Leistungsbedarf von ca. 80 kW und mehr kostenintensive Anschlüsse mit kundeneigenen Trafostationen aus dem Mittelspannungsnetz notwendig werden können.

Kreisausschuss LDK, FD Brandschutz (14.10.2023)

Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere der im Plan dargestellte Wendekreis muss entsprechend Bild 57 (Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgeführt werden, um Feuerwehreinsatzfahrzeugen ein Wenden zu ermöglichen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-I „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1“, auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Mischgebiete (M)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die

erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405).

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Urbane Gebiete (MU)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundsatz eine Löschwassermenge von mindestens 3200 Ltr./Min. (entspricht 192 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405).

In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen, (§§ 14, 36 HBO).TN

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (14.11.2023)

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten, einstufigen Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt. Daher sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Jedoch sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 zwingend zu beachten, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erhalten. Wir weisen besonders darauf hin, dass es sich bei der Maßnahme für den Gartenrotschwanz (A1) um eine CEF-Maßnahme handelt, die vor der Inanspruchnahme der momentan vorhandenen Lebensräume durchgeführt und funktionsfähig sein muss.

Darüber hinaus bitten wir um Zusendung der jährlichen Monitoringberichte über die Besiedelung des Plangebiets sowie die Nutzung der installierten Nistkästen durch den Gartenrotschwanz.

Regierungspräsidium Gießen (16.11.2023)

Hinweis zum Thema Starkregen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX — Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimpax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel. In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de). In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunale Abfallentsorgung/ Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt: Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).
Downloadlink:https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfall- news —> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis: Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Vodafone West GmbH (27.10.2023)

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>. Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter: <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx>. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	9.385 m²
Mischgebiet	2.134 m ²
Urbanes Gebiet	4.120 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.489 m ²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Außenanlage Kindertagesstätte	491 m ²
Flächen für Natur und Landschaft Streuobstwiese	1.151 m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Dipl.-Geogr. M. Grenz, Stand: 08/2022
- Faunistisches Gutachten, Dipl.-Geogr. M. Grenz, Stand: 03/2022
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Dr. G. Fokuhl, Stand: 02/2024

Planstand: 20.02.2024 20.02.2024

Projektnummer: 20-2354

Projektleitung: M. Wolf / Dipl.-Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

S. Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de