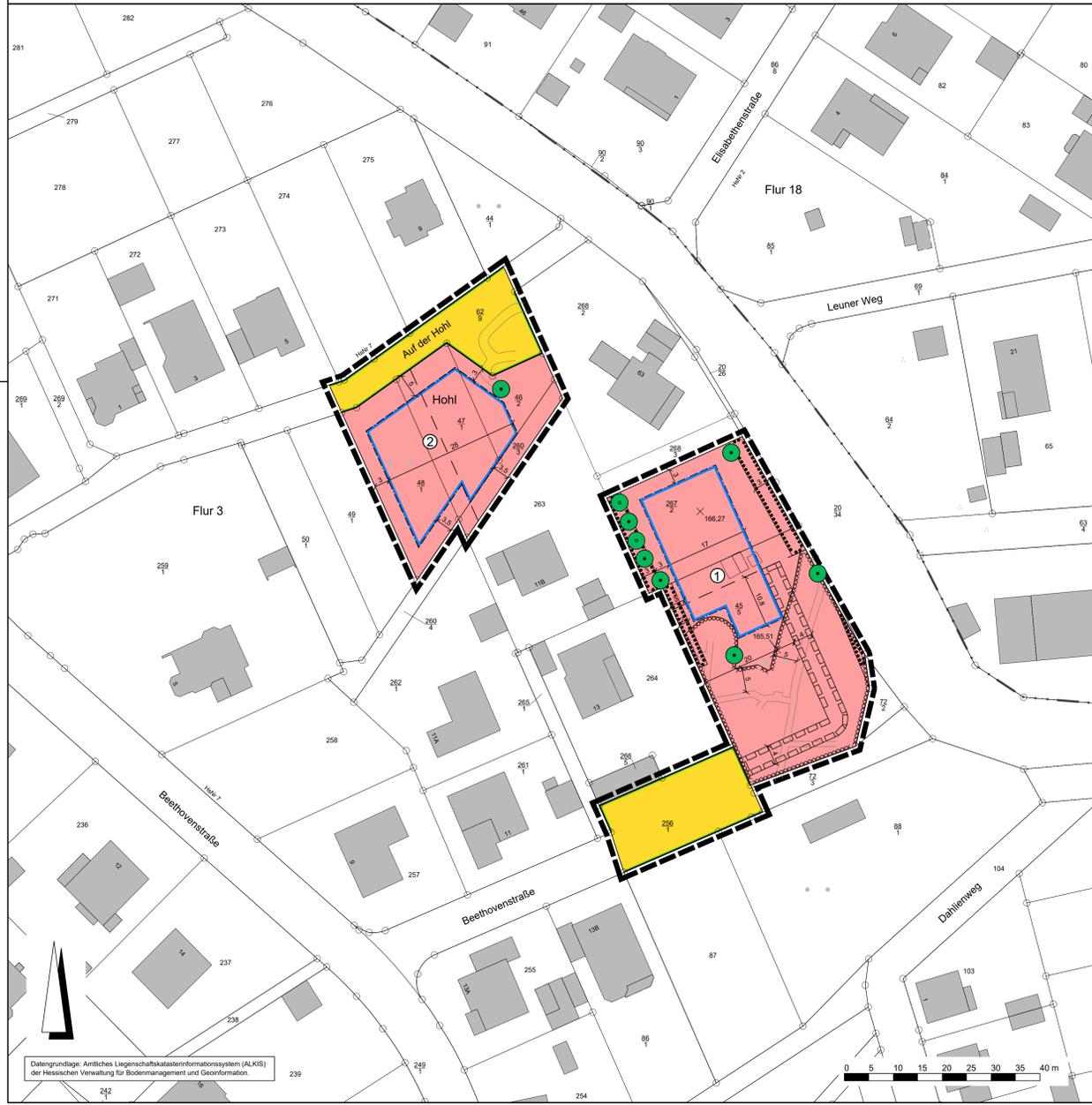


Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan Nr. 3.01 "Hohl" - 3. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 3
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- FH Firsthöhe
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen
- Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Altbergbau (Stollen, Lage unverbindlich)
- Höhnpunkt (Bestand) in m über Normalnull (NN)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FH	OKGeb.
1	WA	0,4	0,8	II	-	176,77mNN
2	WA	0,4	0,8	II	9,0 m	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

2 Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3.01 „Hohl“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.01 „Hohl“ von 1989 und der 2. Änderung des Bebauungsplans von 2020 ersetzt.

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

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 u. WA 2) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 gilt die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK_{max}) in Metern (ü NN) gemäß den Vorgaben der Nutzungsschablone auf der Plankarte. Als Gebäudeoberkante gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches (zzgl. Attika).

1.2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 gilt als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe die Oberkante Fahrbahn auf der Hohl, gemessen lotrecht in der Grundstücksmitte des jeweiligen Grundstücks (im Bereich der Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße).

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

1.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 u. WA 2) sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 u. WA 2) beträgt der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen 3,00 m.

1.4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

1.4.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) gilt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufwärtsterrassen 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.

1.4.2 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) gilt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche 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, mitzurechnen sind.

1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Gehwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ist je angefangene 5 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.5.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind 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.

1.5.4 Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind an Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 3 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG herzustellen, sobald mit der Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplans begonnen wird, spätestens jedoch vor Beginn der nachfolgenden Brutzeit.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Erschließung des Flurstücks 267/2 (WA 1) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Plankarte zugunsten der Nutzer des Grundstückes festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

1.7 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie je Baumsymbol in der Planzeichnung zum Erhalt von Bäumen sind die vorhandenen Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind diese durch einheimische standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen, siehe Artenauswahl.

1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gebäudegestalt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Dachneigung:

2.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Dachneigungen von 10° bis 35° zulässig. Geringere Dachneigungen (unter 10°) sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig. Garagendächer sind immer dauerhaft zu begrünen.

2.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von < 5° zulässig. Sie sind mindestens in extensiver Form mit Wildgrasem und Wildkräutern zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig. Garagendächer sind immer dauerhaft zu begrünen.

2.1.2 Dacheindeckung:

Zulässig sind begrünzte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot, grau und anthrazit sowie Naturschiefer. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind Einfriedungen aus einheimischen Gehölzen (Hecken) sowie offene Einfriedungen i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen (vgl. Artenliste) bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

2.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenumraum handelt. Die Festsetzung gilt nur für neu zu errichtende Einfriedungen (gebäudeunabhängige freistehende Mauern, Mauer- und Betonsockel). Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

2.3 Gestaltung von Abfallbehältern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen, in dem sie anhand von Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche i. GRZ) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die unter der Festsetzung 1.9 getroffenen Erhalt- und Anpflanzungsmaßnahmen können angerechnet werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Es gelten 1 Baum je 25 m², 1 Strauch je 4 m².

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 2 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Bergenskungsgelände:

Die Flurstücke 45/5 und 46/2 liegen in einem Bergenskungsgelände der ehemaligen Eisenerzgrube Wuth.

3.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt 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 gem. § 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.

3.3 Stellplätze

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Solms in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.4 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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

3.6 Artenschutz

3.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

3.6.2 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Gläsern oder transparenten Bräunungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Vogelschutzglas oder -folie) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

3.7 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

- Acer campestre – Feldahorn
- Acer platanoides – Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Cornus avium – Vogelkirsche
- Acer monspeliense – Französischer Ahorn
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Prunus padus – Traubenkirsche
- Quercus petraea – Traubeneiche
- Quercus robur – Steleiche
- Sorbus aria/intermedia – Mehlebere
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- Tilia cordata – Winterlinde
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

- Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
- Buxus sempervirens – Buchsbaum
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Corylus avellana – Hasel
- Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
- Frangula alnus – Faulbaum
- Genista tinctoria – Färbeginstel
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
- Lonicera caerulea – Heckenkirsche
- Malus sylvestris – Wildapfel
- Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
- Ribes div. spec. – Beerensträucher
- Rosa canina – Hundrose
- Salix caprea – Salweide
- Salix purpurea – Purpurweide
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana – Wölfler Schneeball
- Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
- Calluna vulgaris – Heidekraut
- Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
- Cornus florida – Blumenhorttriegel
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Deutzia div. spec. – Deutzie
- Forsythia x intermedia – Forsythie
- Hamamelis mollis – Zaubernuss
- Hydrangea macrophylla – Hortensie
- Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
- Lonicera nigra – Heckenkirsche
- Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
- Magnolia div. spec. – Magnolie
- Malus div. spec. – Zierapfel
- Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
- Rosa div. spec. – Rosen
- Spiraea div. spec. – Spiere
- Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
- Clematis vitalba – Wald-Rebe
- Hedera helix – Efeu
- Humulus lupulus – Echter Hopfen
- Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie
- Lonicera spec. – Heckenkirsche
- Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
- Polygonum auberti – Knöterich
- Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

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

Solms, den _____

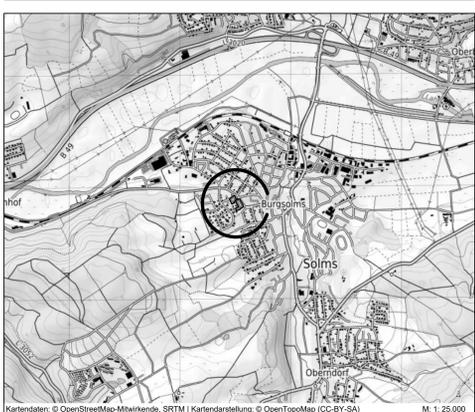
Bürgermeister

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

Solms, den _____

Bürgermeister

Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms
Bebauungsplan Nr. 3.01
"Hohl" - 3. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 25.10.2021
16.09.2022 08.12.2022
05.01.2023 14.03.2023
08.07.2025

Projektleitung: Wolf, Spory
CAD: Beil
Maßstab: 1:500
Projektnummer: 21-2564

Entwurf
2. Eingeschränkte Offenlage