

## Festsetzungen

1. Stellplätze müssen einen Abstand von 1,00 m zur Parzelle der Usagasse aufweisen.
2. Das Hauptgebäude ist auf der Baulinie zu platzieren. Das Erdgeschoss darf von der Baulinie zurückgesetzt gebaut werden.
3. Nebenanlagen außer Stellplätze sind im Bereich zwischen Baulinie und Usagasse unzulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie den Vorgaben § 6 HBO entsprechen.
4. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.
5. Geschlossene Einfriedungen und Sockelmauern sind nicht zulässig.

6. Alle Einfriedungen sind ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen.

## Hinweise

7. Vor Abriss des Gebäudes ist Besiedlung durch besonders geschützte Arten gutachterlich auszuschließen. Den Empfehlungen des Gutachtens ist zu folgen.
8. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.

Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens im abzusprechenden Baufenster mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und ggfs. die Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

Sollten bedeutende Reste der mittelalterlichen Siedlungen auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

9. Das Plangebiet liegt tlw. im Bereich des "HQ extrem" gemäß § 78 b WHG. Hier sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwassergefahren angezeigt.

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss am 19.03.2025








Offenlegung gemäß §§ 13 BauGB:  
vom 18.08.2025 bis einschließlich 18.09.2025

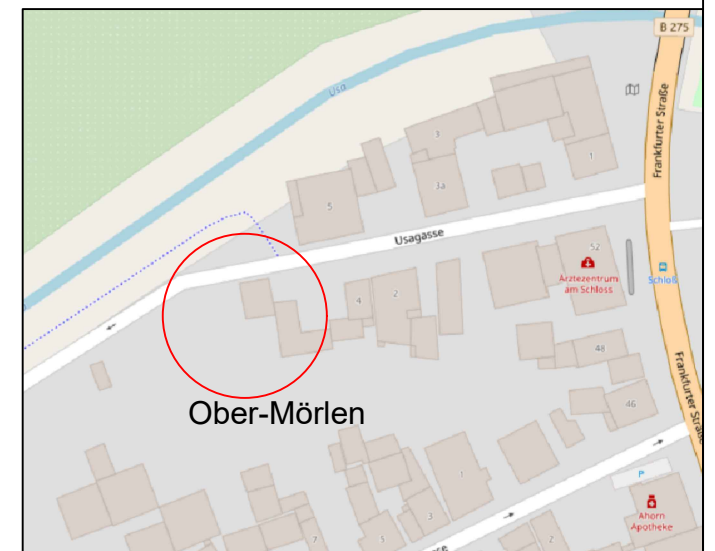
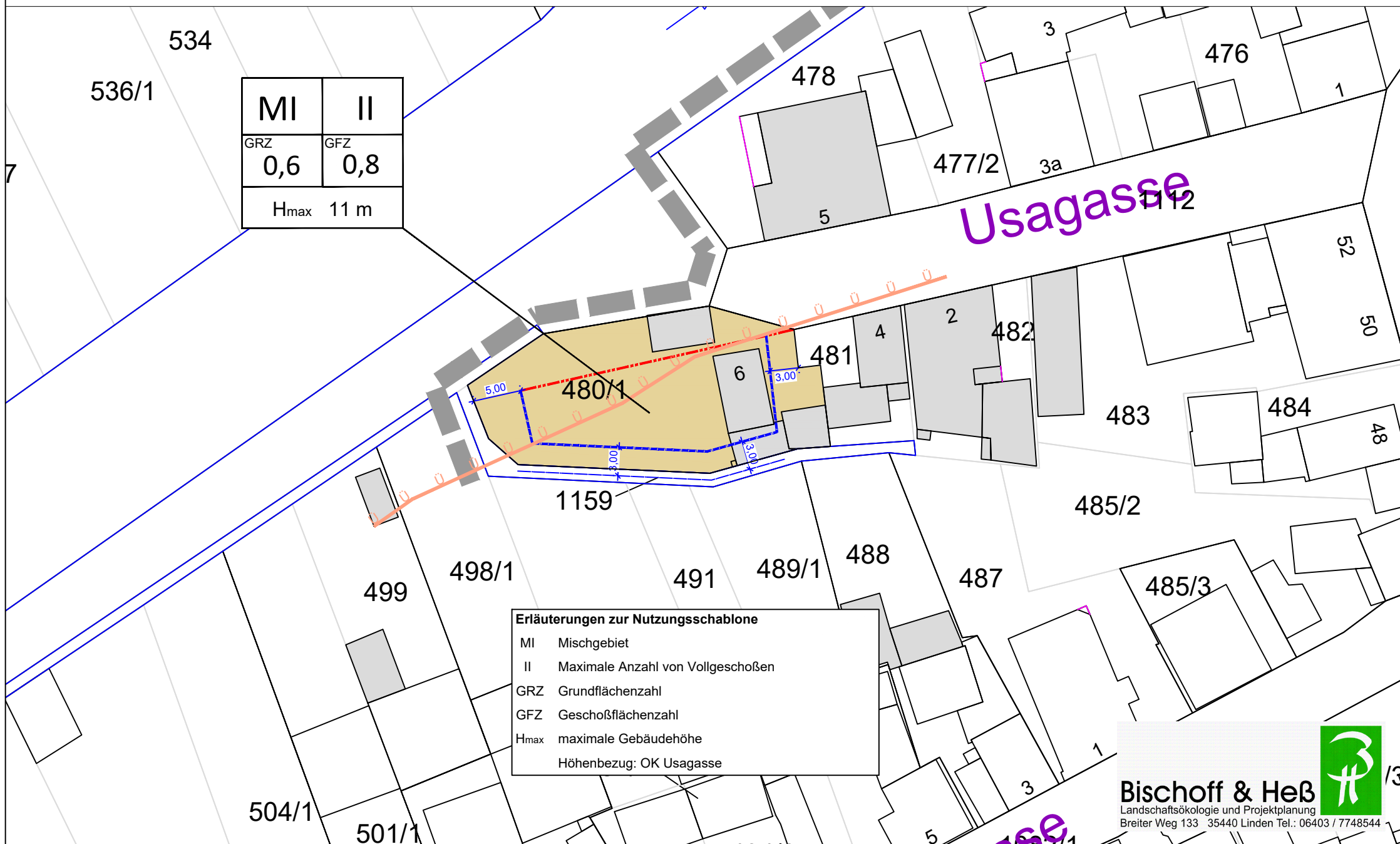
Satzungsbeschluss am .....

Öffentliche Bekanntmachung und Rechtskraft  
.....

Datum                      Siegel                      Unterschrift

## Legende

-  Abgrenzung des Siedlungsrandes
-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
-  Baugrenze
-  Baulinie
-  Vermaßung Baugrenze
-  Gebäudebestand 01.05.2025
-  Grenze HQextrem (nachr. Übernahme)



**Gemeinde Ober-Mörlen**



**Abrundungssatzung  
"Usagasse 6"**

Satzungsexemplar  
gem § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB  
M 1:500 (A3) Stand Oktober 2025

**Bischoff & Heß**  
Landschaftsökologie und Projektplanung  
Breiter Weg 133 35440 Linden Tel.: 06403 / 7748544