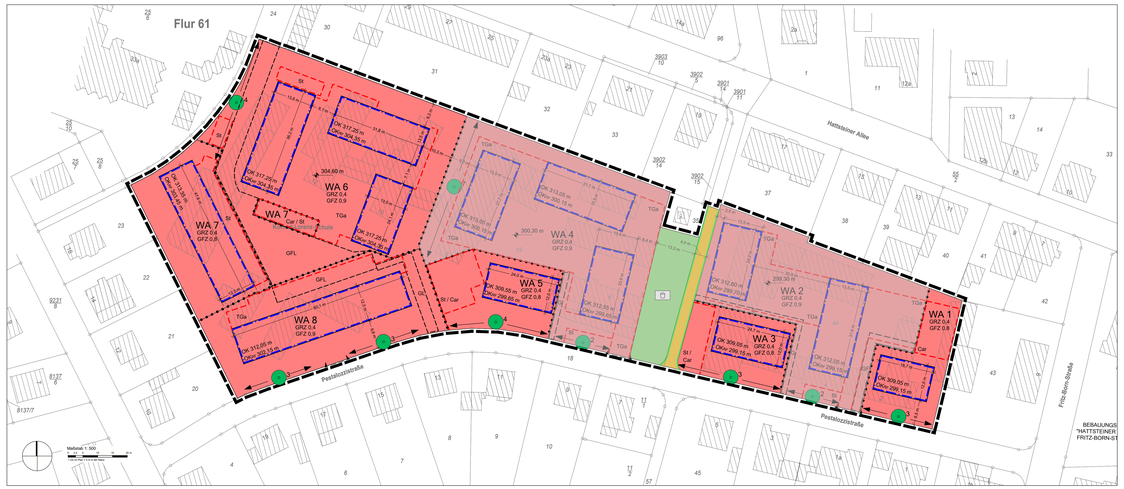
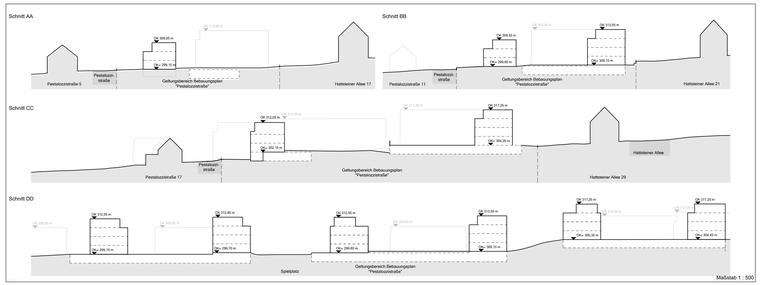
# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "PESTALOZZISTRASSE, 1. Änderung"

# STADT USINGEN

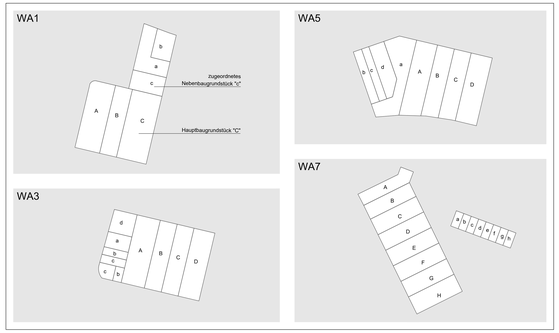



## NEBENZEICHNUNG 1: SCHNITTE / HÖHE BAULICHER ANLAGEN




## NEBENZEICHNUNG 2: ÜBERSICHTSPLAN MIT SCHNITTLINIEN

## NEBENZEICHNUNG 3: ZUORDNUNG STELLPLATZGRUNDSTÜCKE




## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO)

Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet 1

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- OK 309,05 m — Höhe der baulichen Anlage über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß
- OKer 299,15 m — Höhe der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen und deren Zufahrten
  Zweckbestimmung:
- St — Stellplatz
- Car — Carport
- TGa — Tiefgarage

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich TGa

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25 a) und b) BauGB)

- Anpflanzen: Baumreihe mit Anzahl der Bäume

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung:
- Spielplatz

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
  Zweckbestimmung:
- GL — Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- GFL — Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweis: Bereiche die von der Änderung der Festsetzungen nicht betroffen sind, werden zur leichteren Orientierung und Lesbarkeit mit einer Transparenz versehen.

- Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung

## DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- 2602 / 6 — Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster; Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Bestehende bauliche Anlage laut Katster; Bestehende Hausnummer laut Kataster
- 300,30 m — Geländehöhe im Bestand über Normalhöhennull (ü.NHN)
- 13,0 m — Bemaßung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Alle inhaltlichen Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind durch Unterstreichung (neu) oder Streichung (Entfall) gekennzeichnet. Bei den nicht gekennzeichneten Textpassagen handelt es sich um die Textfestsetzungen, die unverändert bleiben.

### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

(§ 12 BauGB)

Die Satzung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 1. Änderung" " besteht aus den folgenden Teilen:

**Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

- Teil I-1: Zeichnerische Festsetzungen
- Teil I-2: Textliche Festsetzungen

**Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan**

- Teil II-1: Vorhabenplan
- Teil II-2: Ansichten / Schnitte
- Teil II-3: Vorhabenbeschreibung

Die Zulässigkeit der Vorhaben bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und damit auch nach den Bestandteilen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

### 2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

**Allgemeines**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

**Allgemeines Wohngebiet**

(§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilgebiete WA1 bis WA8.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO:

4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 14 und 16 ff BauNVO)

### 3.1 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

**Festsetzungen nur für die Teilgebiete WA1, WA3, WA5 und WA7**

In den Teilgebieten WA1, WA3, WA5 und WA 7 des allgemeinen Wohngebiets darf die zulässige Grundfläche (GR) ~~bei Reihenmittelhäusern~~ wie folgt überschritten werden

- durch die Grundflächen von Terrassen und bei Reihenendhäusern bis zu einer GRZ von 0,5 und bei Reihenmittelhäusern bis zu einer GRZ von 0,6;
- durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und der Nebenanlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bei Reihenmittelhäusern bis zu einer GRZ von 0,7 und bei Reihenmittelhäusern bis zu einer GRZ von 0,8. Bei den in der Nebenzeichnung 3 "Zuordnung Stellplatzgrundstücke" dargestellten Nebenbaugrundstücken beträgt die zulässige Überschreitung der GRZ 1,0.

**Festsetzungen nur für die Teilgebiete WA2, WA4, WA 6 und WA 8**

In den Teilgebieten WA2, WA4, WA 6 und WA 8 des allgemeinen Wohngebiets darf die zulässige Grundfläche (GR) wie folgt überschritten werden

- durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und der Nebenanlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6;
- durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8. Garagen, die teilweise über die Geländeoberfläche hinausragen, gelten als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne dieser Festsetzungen, solange sie Kellergeschosse im Sinn von § 2 Abs. 5 Nr. 1 HBO sind.

### 3.2 Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)

**Festsetzungen nur für die Teilgebiete WA1, WA3, WA5 und WA7**

In den Teilgebieten WA1, WA3, WA5 und WA 7 des allgemeinen Wohngebiets darf die zulässige Geschossfläche (GF) bei Reihenmittelhäusern bis zu einer GFZ von 1,0 überschritten werden.

### 3.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (OKRF, OK)

**Höhenlage**

Als Höhenlage der baulichen Anlagen gilt die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF) ). S. d. § 2 Abs. 5 Satz 5 Hallesatz 1 HBO im Erdgeschoss, angegeben in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN)[1] als Höchstmaß. Das Erdgeschoss eines Gebäudes ist die Gebäudebene, auf der sich der Hauptzugang in das Gebäude befindet.[2]

**Höhe**

Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt

- bei Flachdächern: der obere Abschluss des Daches (Oberkante Gründach, Attika oder Aufkantung);
- bei begehbaren Flächen: die Oberkante des Rohfußbodens i. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 5 Halbsatz 1 HBO.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf bei Dachtermassen durch Brüstungen, Geländer und andere Umwehrungen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern diese Bauteile höchstens 50 % geschlossener Fläche aufweisen.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Dachaufbauten auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Höhe der Oberkante auf der gesamten Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten.

Alle Dachaufbauten und Anlagen müssen mindestens den Abstand zur darunterliegenden Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

### 3.4 Nicht-Vollgeschosse

In allen Teilgebieten (WA1 bis WA8) sind die obersten Geschosse als Nicht-Vollgeschosse (Staffelgeschosse) i. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 4 HBO auszubilden.

### 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Beschränkung von Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

### 4.1 Überschreitung von Baugrenzen

Überschreitungen der Baugrenzen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch weder private Nachbargrenzen noch öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen überdeckt werden.

### 4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

**Festsetzungen nur für die Teilgebiete WA1, WA3, WA5 und WA7**

Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude oder in eigenständigen, geschlossenen baulichen Umhausungen zugelassen. Nebenanlagen sind auch auf Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

**Festsetzungen nur für die Teilgebiete WA2, WA4, WA6 und WA8**

Gartenhäuser und -schuppen sowie Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude und unterirdischer baulicher Anlagen, sowie in eigenständigen, geschlossenen baulichen Umhausungen zulässig. In diesem Fall müssen eiebenerdige Anlagen mindestens 1,0 m Abstand zu den Nachbargrundstücken und angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellflächen zum Zwecke der Abholung. Nebenanlagen sind auch auf Flächen für Stellplätze zulässig.

### 4.3 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

Begriffsbestimmungen im Sinne der folgenden Festsetzungen:

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 11 Satz 1 HBO).
- Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach.
- Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens einer Seitenwand.

Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Davon abweichend sind Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Carports sind in WA2, WA4, WA6 und WA8 nicht zulässig. In WA1, WA3, WA5 und WA7 sind Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ebenerdige Garagen sind insgesamt nicht zulässig.

Überschreitungen der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Belichtungs- und Belüftungsschächte sowie Fluchttreppen sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Überschreitungen sind nur zulässig, wenn dadurch weder private Nachbargrenzen noch öffentliche Verkehrsflächen überschritten werden. Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

### 5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

### 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB)

### 6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

**Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind (potenziell) wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geschützter Vogel- und Fledermausarten durch die Installation und regelmäßige Pflege der nachfolgend aufgeführten Nistelemente zu kompensieren. Ein freier Anflug muss jederzeit gewährleistet sein.[3]

- Haussperling: Fassadennistkästen für mindestens 78 Brutplätze.
- Mauersegler: Fassadennistkästen für mindestens 26 Brutplätze.
- Turmfalke: Drei Nadelkästen im Dachbereich in möglichst großer Höhe an der wetterabgewandten Seite oder an einem Mast.
- Fledermäuse: Mindestens 26 Nistkästen an geeigneter Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen.

**Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

### 6.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Anpflanzen von Einzelbäumen**

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (1 m über Gelände) zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden, sofern technische oder sonstige Gründe dies erfordern.

**Anpflanzen von Bäumen in den Teilgebieten WA2, WA4, WA6 und WA8**

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je angefangene 300 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (1 m über Gelände) zu pflanzen. Vorhandene Bäume und anzupflanzende Einzelbäume an den gekennzeichneten Standorten können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken angerechnet werden.

**Erhalten von Einzelbäumen**

Die im Bebauungsplan vorhandenen Bäume sind soweit wie möglich dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die beseitigt werden dürfen. Ersatzpflanzungen für wegfallende, zu erhaltende Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18-20 cm (1 m über Gelände) aufweisen. Während der Baumaßnahmen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

**Begrünung von Stellplätzen**

Je angefangenen 5. Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (1 m über Gelände) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren baulich zu sichern. Verpflichtungen zum Anpflanzen von Bäumen (s.o.) sind auf die Begrünung von Stellplätzen anrechenbar.

**Dachbegrünung von Gebäuden**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10 Grad und ab einer Mindestgröße von 20 m² sind in einem Umfang von mindestens 90 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.

**Überdeckung von Tiefgaragendächern**

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht befestigt werden, sind mit einer Vegetationsfläche mit einer Mächtigkeit mindestens 0,4 m zu überdecken und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Bereich anzupflanzender Bäume ist eine Vegetationsfläche mindestens 1,0 m zu gewährleisten.

### 6.3 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m² einschließlich Randeinfassung aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit der Rauminhalt der Pflanzgrube für Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Gehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.

### 6.4 Befestigte Flächen

**Befestigte Freiflächen**

Verkehrsflächen und Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern, und dürfen eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Spielflächen.

**Terrassenflächen**

Ebenerdige Terrassenflächen sind bis zu einer Größe von 20 m² pro Terrasse zulässig und dürfen versiegelt sein.

**Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und, wenn sie nicht über Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasen) zu befestigen.

## Teil 2: Örtliche Bauvorschriften

**Einfriedungen**

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zugelassen werden:

- Schnitthecken und freiwachsende Hecken,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Ferner sind bei Reihenhäusern entlang der gemeinsamen Grenze Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2,3 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m zulässig.

**Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser**

(§ 37 Abs. 4 HWG)

In den Teilgebieten WA1, WA 3 und WA5 des allgemeinen Wohngebiets ist für jedes Reihenhaus eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 3 m³, zur Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, vorzusehen.

## Teil 3: Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

**Sicherung der Bodendenkmalsubstanz**

(§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, Tel. 0611 / 69060, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises, Tel. 06172 / 999 - 6309, Ludwig-Erhard-Anlage 1-5, 61352 Bad Homburg v. d. Höhe zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

**Kampfmittel**

Eine Auswertung von Luftbildern 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, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

**Artenschutz und ökologische Baubegleitung**

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Im Hinblick auf die potenziell im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter den dort genannten Einschränkungen im Regelfall ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung.

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Vögel bzw. Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen; ggf. vorhandene Nisthilfen sind zu entfernen.

Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind Gebäude und betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen von Tierarten zu kontrollieren. Im Falle des Besatzes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verhindern.

**Vorlaufende Ausgleichsmaßnahme für den Turmfalken**

Als Ausgleich für den entfallenden Brutplatz des Turmfalken werden im Umfeld, vorlaufend zu der Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt 3 neue Nistkästen ergänzt. Infrage kommende Standorte hierfür sind in der unmittelbaren Nachbarschaft das Dach des Schwesternwohnheims in der Wirthstraße 9 (Flur. 21/32), das Trafohaus nördlich des geplanten Spielplatzes (Flur. 35) sowie die rund 350 m entfernt liegende St. Laurentiuskirche. Die Nistkästen sind im Zuge der ökologischen Baubegleitung mindestens solange regelmäßig zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten, bis die Ersatznistkästen in den neuen Gebäuden nach Abschluss der Baumaßnahmen funktionsfähig hergestellt werden konnten. Da diese Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, wird die öffentlich-rechtliche Sicherung im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

Die Untere Naturschutzbehörde und die Stadt Usingen erhalten einen Bericht über die Ökologische Baubegleitung sowie einen Nachweis über die Installation der Nisthilfen.

**Maßnahmen zur Vermeidung von Gefahren für Kleintiere**

Die Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

**Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser**

(§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 WHG)

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**Mutterboden**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

**Brandschutz**

Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Löschwasserversorgung muss mit mindestens 96 m³/h über die Dauer von mindestens 2 Stunden gewährleistet sein. Die Durchfahrtshöhe für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,50 m betragen. Die Zufahrten und (soweit erforderlich) die Tiefgaragen müssen für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mindestens 10 t, Gesamtgewicht 16 t).[4]

**Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

Bei der Anlage von Grünflächen bzw. Pflanzbeeten sollte auf eine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie verzichtet werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen".

Zum Schutz unterirdischer Leitungen sind die Norm NRM-N-A001 sowie das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu berücksichtigen. Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Darüber hinaus sind die Abstandsregelungen gegenüber Versorgungsanlagen der Versorgungsträger zu beachten.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)" zu berücksichtigen. Stellplätze sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)" ausgeführt werden. Dabei ist die Stellplatzsatzung der Stadt Usingen zu beachten.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW- / AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/W/ 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

[1] Bezugsfläche für die Nullmiveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

[2] Die Nebenzeichnung 1 „Schnitte / Höhe baulicher Anlagen" stellt die festgesetzten Höhen in schematischen Schnitten dar.

[3] Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag enthält zahlreiche Hinweise zur Ausführung und zum Anbringen der Nistelemente. Plan D „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hattsteiner Allee/ Fritz-Bode-Straße", Stadt Usingen, Stadtteil Usingen", vorläufige Fassung (Bietertel, August 2019).

[4] Die Begründung enthält weiterführende Erläuterungen zum Thema Brandschutz.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. I S. 602).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaVr) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.

Hinweis: DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag in Berlin zu beziehen (www.beuth.de). Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Usingen während der Öffnungszeiten der Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNG**

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am: .....

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB am: .....

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

**OFFENLAGE**

Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Usinger Anzeiger am ..... Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom ..... bis .....

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 91 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: .....

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: .....

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verf