

Die Beschlussvorlage XI/115-2017

Bauleitplanung der Stadt Usingen, Bebauungsplan „Am Weiher, 2. Änderung“, Stadtteil Merzhausen“

erstellt am 20.09.2017 wurde dem Ortsbeirat per E-Mail am 24. 09.2017 um 15:47 Uhr zur Stellungnahme zugeschickt. Da am selben Tag bereits eine Ortsbeiratssitzung anberaumt war, wurde der Punkt unter „Verschiedenes“ vorgestellt. Dabei wurden folgende Dokumente öffentlich:

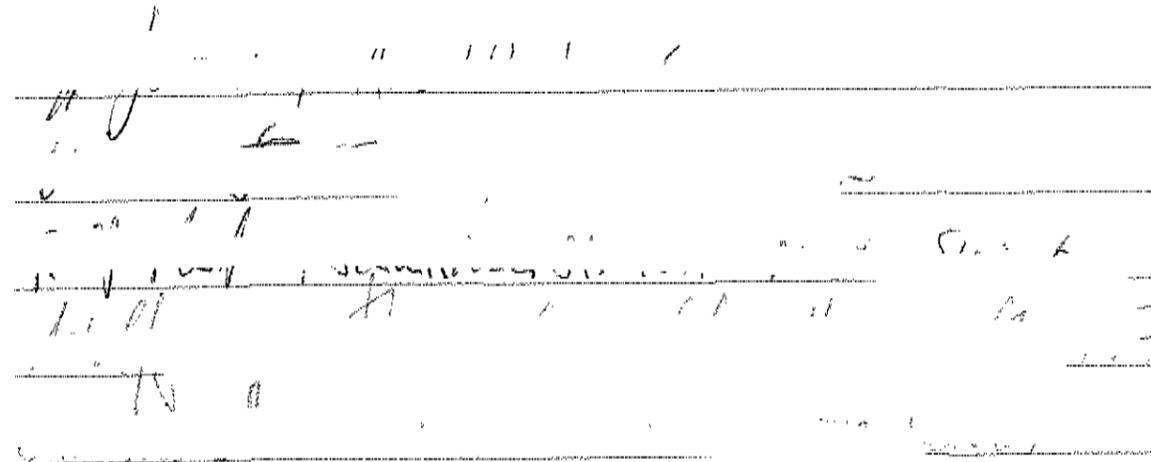
Beschlussvorlage XI/115-2017 mit den Anlagen 1-5.

Das Vorhaben führte zu intensiven Diskussionen:

Nach der Beschlussvorlage soll auf dem Grundstück eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gestattet werden. Hierzu wird die bebaubare Fläche erweitert, die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht werden.

#### Antrag

Wir beantragen daher, bei der Änderung des Bebauungsplanes nur die bebaubare Fläche zu erweitern, alle weiteren Änderungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Erhöhung der GRZ und GFZ, aber abzulehnen.



#### Begründung

Das Projekt fügt sich in keiner Weise in die Verhältnisse in Merzhausen ein. Die dem Projekt beigefügten Anlagen – hier vor allem die Anlage 2 mit den Skizzen des geplanten Projektes – sind falsch bzw. zeigen jetzt schon Planungsfehler auf.

1. In der Anlage 2 ist das Projekt skizziert. Dabei ergeben sich verschiedenen Punkte:

##### 1.1. Stellplätze

In der Skizze sind neun Stellplätze eingezeichnet.

## Beschlussempfehlung

### Schreiben Private 1

Die vorgebrachten Anregungen zu werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen nur die bebaubare Fläche zu erweitern und die GRZ sowie die GFZ wie im bestehenden Bebauungsplan „Am Weiher“ beizubehalten wird gefolgt, indem diese Werte in den Änderungsplan als Maß der Nutzung festgesetzt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplans „Am Weiher“ werden somit nicht berührt.

**B-Plan „Am Weiher, 2. Änderung, Stadtteil Merzhausen  
informelle Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussempfehlung

Schreiben Private 2

Die Beschlussvorlage XI/115-2017

Bauleitplanung der Stadt Usingen, Bebauungsplan „Am Weiher, 2. Änderung“, Stadtteil Merzhausen

erstellt am 20.09.2017 wurde dem Ortsbeirat per E-Mail am 24. 09.2017 um 15:47 Uhr zur Stellungnahme zugeschickt. Da am selben Tag bereits eine Ortsbeiratssitzung anberaumt war, wurde der Punkt unter „Verschiedenes“ vorgestellt. Dabei wurden folgende Dokumente öffentlich:

- Beschlussvorlage XI/115-2017 mit den Anlagen 1-5.

Das Vorhaben führte zu intensiven Diskussionen:

Nach der Beschlussvorlage soll auf dem Grundstück eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gestattet werden. Hierzu wird die bebaubare Fläche erweitert, die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht werden.

**Antrag**

Wir beantragen, bei der Änderung des Bebauungsplanes nur die bebaubare Fläche zu erweitern, alle weiteren Änderungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Erhöhung der GRZ und GFZ, aber abzulehnen.

Wir schließen uns diesem Antrag an:

1	Name	Straße
2	Name	Straße
3	Name	Straße
4	Name	Straße
5	Name	Straße
6	Name	Straße
7	Name	Straße

Die vorgebrachten Anregungen zu werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen nur die bebaubare Fläche zu erweitern und die GRZ sowie die GFZ wie im bestehenden Bebauungsplan „Am Weiher“ beizubehalten wird gefolgt, indem diese Werte in den Änderungsplan als Maß der Nutzung festgesetzt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplans „Am Weiher“ werden somit nicht berührt.

B-Plan „Am Weiher, 2. Änderung, Stadtteil Merzhausen informelle Öffentlichkeitsbeteiligung

8	Name	Straße
9	Name	Straße
10	Name	Straße
11	Name	Straße
12	Name	Straße
13	Name	Straße
14	Name	Straße
15	Name	Straße
16	Name	Straße
17	Name	Straße
18	Name	Straße
19	Name	Straße
20	Name	Straße
21	Name	Straße
22	Name	Straße
23	Name	Straße
24	Name	Straße
25	Name	Straße
26	Name	Straße
27	Name	Straße
28	Name	Straße

Fortsetzung Schreiben Private 2

B-Plan „Am Weiher, 2. Änderung, Stadtteil Merzhausen informelle Öffentlichkeitsbeteiligung

*Handwritten notes in the top right corner, possibly a signature or date.*

Die Beschlussvorlage XI/115-2017

Bauleitplanung der Stadt Usingen, Bebauungsplan „Am Weiher, 2. Änderung“, Stadtteil Merzhausen

erstellt am 20.09.2017 wurde dem Ortsbeirat per E-Mail am 24. 09.2017 um 15:47 Uhr zur Stellungnahme zugeschickt. Da am selben Tag bereits eine Ortsbeiratssitzung anberaumt war, wurde der Punkt unter „Verschiedenes“ vorgestellt. Dabei wurden folgende Dokumente öffentlich:

- Beschlussvorlage XI/115-2017 mit den Anlagen 1-5.

Das Vorhaben führte zu intensiven Diskussionen:

Nach der Beschlussvorlage soll auf dem Grundstück eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gestattet werden. Hierzu wird die bebaubare Fläche erweitert, die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht werden.

**Antrag**

Wir beantragen, bei der Änderung des Bebauungsplanes nur die bebaubare Fläche zu erweitern, alle weiteren Änderungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Erhöhung der GRZ und GFZ, aber abzulehnen.

Wir schließen uns diesem Antrag an:

Name	Straße

**Beschlussempfehlung**

**Schreiben Private 3**

Die vorgebrachten Anregungen zu werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen nur die bebaubare Fläche zu erweitern und die GRZ sowie die GFZ wie im bestehenden Bebauungsplan „Am Weiher“ beizubehalten wird gefolgt, indem diese Werte in den Änderungsplan als Maß der Nutzung festgesetzt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplans „Am Weiher“ werden somit nicht berührt.

**B-Plan „Am Weiher, 2. Änderung, Stadtteil Merzhausen informelle Öffentlichkeitsbeteiligung**



11  
4

Beschlussempfehlung

Schreiben Private 4

Die vorgebrachten Anregungen zu werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen nur die bebaubare Fläche zu erweitern und die GRZ sowie die GFZ wie im bestehenden Bebauungsplan „Am Weiher“ beizubehalten wird gefolgt, indem diese Werte in den Änderungsplan als Maß der Nutzung festgesetzt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplans „Am Weiher“ werden somit nicht berührt.

Die Beschlussvorlage XI/115-2017

Bauleitplanung der Stadt Usingen, Bebauungsplan „Am Weiher, 2. Änderung“, Stadtteil Merzhausen“

erstellt am 20.09.2017 wurde dem Ortsbeirat per E-Mail am 24. 09.2017 um 15:47 Uhr zur Stellungnahme zugeschickt. Da am selben Tag bereits eine Ortsbeiratssitzung anberaumt war, wurde der Punkt unter „Verschiedenes“ vorgestellt. Dabei wurden folgende Dokumente öffentlich:

- Beschlussvorlage XI/115-2017 mit den Anlagen 1-5.

Das Vorhaben führte zu intensiven Diskussionen:

Nach der Beschlussvorlage soll auf dem Grundstück eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gestattet werden. Hierzu wird die bebaubare Fläche erweitert, die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht werden.

**Antrag**

Wir beantragen, bei der Änderung des Bebauungsplanes nur die bebaubare Fläche zu erweitern, alle weiteren Änderungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Erhöhung der GRZ und GFZ, aber abzulehnen.

Wir schließen uns diesem Antrag an:

29	Name	Straße
30	Name	Straße
31	Name	Straße
32	Name	Straße
33	Name	Straße
34	Name	Straße

B-Plan „Am Weiher, 2. Änderung, Stadtteil Merzhausen informelle Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussempfehlung

Fortsetzung Schreiben Private 4

Name	Straße
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

B-Plan „Am Weiher, 2. Änderung, Stadtteil Merzhausen informelle Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussempfehlung

Schreiben Private 5

Die Beschlussvorlage XI/115-2017

Bauleitplanung der Stadt Usingen, Bebauungsplan „Am Weiher, 2. Änderung“,  
Stadtteil Merzhausen“

erstellt am 20.09.2017 wurde dem Ortsbeirat per E-Mail am 24. 09.2017 um 15:47 Uhr zur Stellungnahme zugeschickt. Da am selben Tag bereits eine Ortsbeiratssitzung anberaumt war, wurde der Punkt unter „Verschiedenes“ vorgestellt. Dabei wurden folgende Dokumente öffentlich:

- Beschlussvorlage XI/115-2017 mit den Anlagen 1-5.

Das Vorhaben führte zu intensiven Diskussionen:

Nach der Beschlussvorlage soll auf dem Grundstück eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gestattet werden. Hierzu wird die bebaubare Fläche erweitert, die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht werden.

**Antrag**

Wir beantragen, bei der Änderung des Bebauungsplanes nur die bebaubare Fläche zu erweitern, alle weiteren Änderungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Erhöhung der GRZ und GFZ, aber abzulehnen.

Wir schließen uns diesem Antrag an:

Name	Straße

Die vorgebrachten Anregungen zu werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen nur die bebaubare Fläche zu erweitern und die GRZ sowie die GFZ wie im bestehenden Bebauungsplan „Am Weiher“ beizubehalten wird gefolgt, indem diese Werte in den Änderungsplan als Maß der Nutzung festgesetzt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplans „Am Weiher“ werden somit nicht berührt.

**B-Plan „Am Weiher, 2. Änderung, Stadtteil Merzhausen  
informelle Öffentlichkeitsbeteiligung**





Beschlussempfehlung

Schreiben Private 6

Die vorgebrachten Anregungen zu werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen nur die bebaubare Fläche zu erweitern und die GRZ sowie die GFZ wie im bestehenden Bebauungsplan „Am Weiher“ beizubehalten wird gefolgt, indem diese Werte in den Änderungsplan als Maß der Nutzung festgesetzt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplans „Am Weiher“ werden somit nicht berührt.

Die Beschlussvorlage XI/115-2017

Bauleitplanung der Stadt Usingen, Bebauungsplan „Am Weiher, 2. Änderung“, Stadtteil Merzhausen"

erstellt am 20.09.2017 wurde dem Ortsbeirat per E-Mail am 24. 09.2017 um 15:47 Uhr zur Stellungnahme zugeschickt. Da am selben Tag bereits eine Ortsbeiratssitzung anberaunt war, wurde der Punkt unter „Verschiedenes“ vorgestellt. Dabei wurden folgende Dokumente öffentlich:

- Beschlussvorlage XI/115-2017 mit den Anlagen 1-5.

Das Vorhaben führte zu intensiven Diskussionen:

Nach der Beschlussvorlage soll auf dem Grundstück eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gestattet werden. Hierzu wird die bebaubare Fläche erweitert, die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht werden.

**Antrag**

Wir beantragen, bei der Änderung des Bebauungsplanes nur die bebaubare Fläche zu erweitern, alle weiteren Änderungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Erhöhung der GRZ und GFZ, aber abzulehnen.

Wir schließen uns diesem Antrag an:

Name	Straße
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Straße]</i>

**B-Plan „Am Weiher, 2. Änderung, Stadtteil Merzhausen informelle Öffentlichkeitsbeteiligung**



Herr Steffen Wernard  
Bürgermeister  
Wilhelmstraße 1  
61250 Usingen

060  
Original in Art Merzhausen 7

Stadtverwaltung Usingen					
10	EB	Wifö	102	103	21
22	32	33	40	40	77
05. Dez. 2017					
bR	bl	U.Bgm.	U.AL		

27.11.2017

Bebauung des Grundstücks „Forsthaus“, Am Weiher / Schmittener Straße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wernard,

wir möchten Sie hiermit bitten, sich für die bei der Bebauung des o.g. Grundstücks aktuellen geltenden, für alle Anwohner verpflichtenden Bausatzung in Merzhausen einzusetzen und keine Ausnahme zuzulassen.

Dies betrifft insbesondere die Anzahl der Geschosse, die Dachneigung und die zu bebauenden Fläche.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen,

60 Bitte Antwortentwurf  
bis zum 14.12.2017  
an das Hauptamt.

Beschlussempfehlung

Schreiben Private 7

Die vorgebrachten Anregungen zu werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wird gefolgt, es werden nur die bebaubare Fläche erweitert, die GRZ, die GFZ ist wie im bestehenden Bebauungsplan „Am Weiher“ beibehalten sowie die Geschossigkeit. Die Grundzüge des Bebauungsplans „Am Weiher“ werden somit nicht berührt.

↳ Stellungnahme frühzeitige Beteiligung

B-Plan „Am Weiher, 2. Änderung, Stadtteil Merzhausen  
informelle Öffentlichkeitsbeteiligung

**Bauleitplanung Merzhausen, Am Weiher, 2. Änderung**  
**Bürgerinfoveranstaltung am 27.03.2019**  
**in der Rauschpennhalle (Merzhausen)**

**Beginn: 18:30 Uhr**

**Ende: 19:15 Uhr**

**Besucher: siehe Teilnehmerliste**

Herr Bürgermeister Wernard hat die Besucher begrüßt und zur Vorstellung der Bauleitplanung und des Bauleitplanverfahrens durch die Verwaltung übergeleitet.

Die Bebauungsplanfestsetzungen und die formale Art und Weise des Verfahrensverlaufs, sowie die Zeitplanung wurden vorgestellt und Fragen dazu beantwortet. Erläutert wurde, dass es sich hierbei um ein vereinfachtes Planverfahren handelt, da die Grundzüge der Festsetzungen im für das Gebiet geltendem Bebauungsplan „Im Weiher“ nicht berührt werden und es bei der jetzigen Veranstaltung um eine zusätzliche nicht gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung handelt.

Die Vorstellung des Projektes mit der Bauleitplanung wurde von Herrn Tessarzik (Saalburg Bau GmbH) Bad Homburg mittels einer Computerpräsentation vorgenommen. Die Sanierung und somit der Erhalt des Bestandsgebäudes wurde bestätigt und die Ergänzungsbebauung mit einer Doppelhauseinheit soll baldigst ebeantragt werden. Auf Nachfrage der Besucher wird bestätigt, dass alle Häuser verkauft werden sollen.

**Anregungen der Bürger:**

Nachfolgende Anregungen und Hinweise wurden in der anschließenden Diskussion vorgebracht. Sie werden im Rahmen der Abwägung zur derzeitigen Offenlage (11.03.2019 bis 12.04.2019) behandelt / aufgenommen:

1. \* Der vorgesehene Regelabstand des Bestandsgebäudes (3 m Grundstücksgrenzabstand) zum Nachbargrundstück wird als zu klein erachtet womit eine Gartennutzung nicht möglich sein würde. Herr Tessarzik erklärt darauf hin, dass die zukünftigen Grundstücksgrößen für die Doppelhaushälften bei je ca. 308 m<sup>2</sup> und bei dem Bestandsgebäude über 400 m<sup>2</sup> betragen, womit ausreichend nutzbare Freifläche für Gärten gegeben sind.
  2. \* Die Ausrichtung der geplanten Neubebauung ist nicht optimal in Bezug auf die Himmelsrichtung.
  3. \* Wird das Haus in das Oberflächenwasser des Weihers eingeleitet oder muss an das städtische Abwassersystem angeschlossen werden?
  4. \* Durch die Geschossigkeit der Häuser mit dem evtl. Ausbau im Obergeschoss und Dachgeschoss mit Sanitäranlagen wird auf teilweise bestehende Probleme mit dann unzureichendem Wasserdruck hingewiesen.
- \*\* Im Rahmen der Veranstaltung wurde die nicht planungsrelevante Frage gestellt, was unternommen wurde bzw. wird, dass Merzhausen wieder einen Arzt erhält?  
 Herr Bürgermeister Wernard erläutert die Schwierigkeiten die derzeit allgemeiner Art sind um einen Nachfolger zu finden und von geplanten Gesprächen mit der KV, um das Problem zu erörtern.

Anlage: Besucherliste

**Beschlussempfehlung**

**Protokoll Bürgerinformation am 27.03.19**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen für die Bauleitplanung ergeben sich nicht.

**Zu 1.**

Die zukünftigen Grundstücksgrößen für die Doppelhaushälften mit ca. 308 m<sup>2</sup> sowie für das Bestandsgebäude mit 400 m<sup>2</sup> haben bei der nur zulässigen Bebauung von insgesamt 45 % der Grundstücksfläche (30% für Hauptgebäude und 15% für Garagen, Stellplätze und Zufahrten) ausreichend nutzbare Freifläche für Gärten.

**Zu 2.**

Die Ausrichtung der Häuser lässt für alle Grundstücke eine Besonnung von Süden und Westen zu. Festzustellen ist, dass sich durch die Ausrichtung des Grundstücks und die Führung der Verkehrsflächen wenig Spielräume für die Gebäudeausrichtung ergeben.

**Zu 3.**

Das Grundstück mit der Neubebauung muss aufgrund der bestehenden Entwässerungsleitungen an die Mischwasserkanalisation in der Schmittener Straße angeschlossen werden. Eine Einleitung in den Weiher wird nicht erfolgen.

**Zu 4.**

Der Hinweis auf den unzureichenden Wasserdruck ist nicht auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären.

**B-Plan „Am Weiher, 2. Änderung, Stadtteil Merzhausen  
 informelle Öffentlichkeitsbeteiligung**