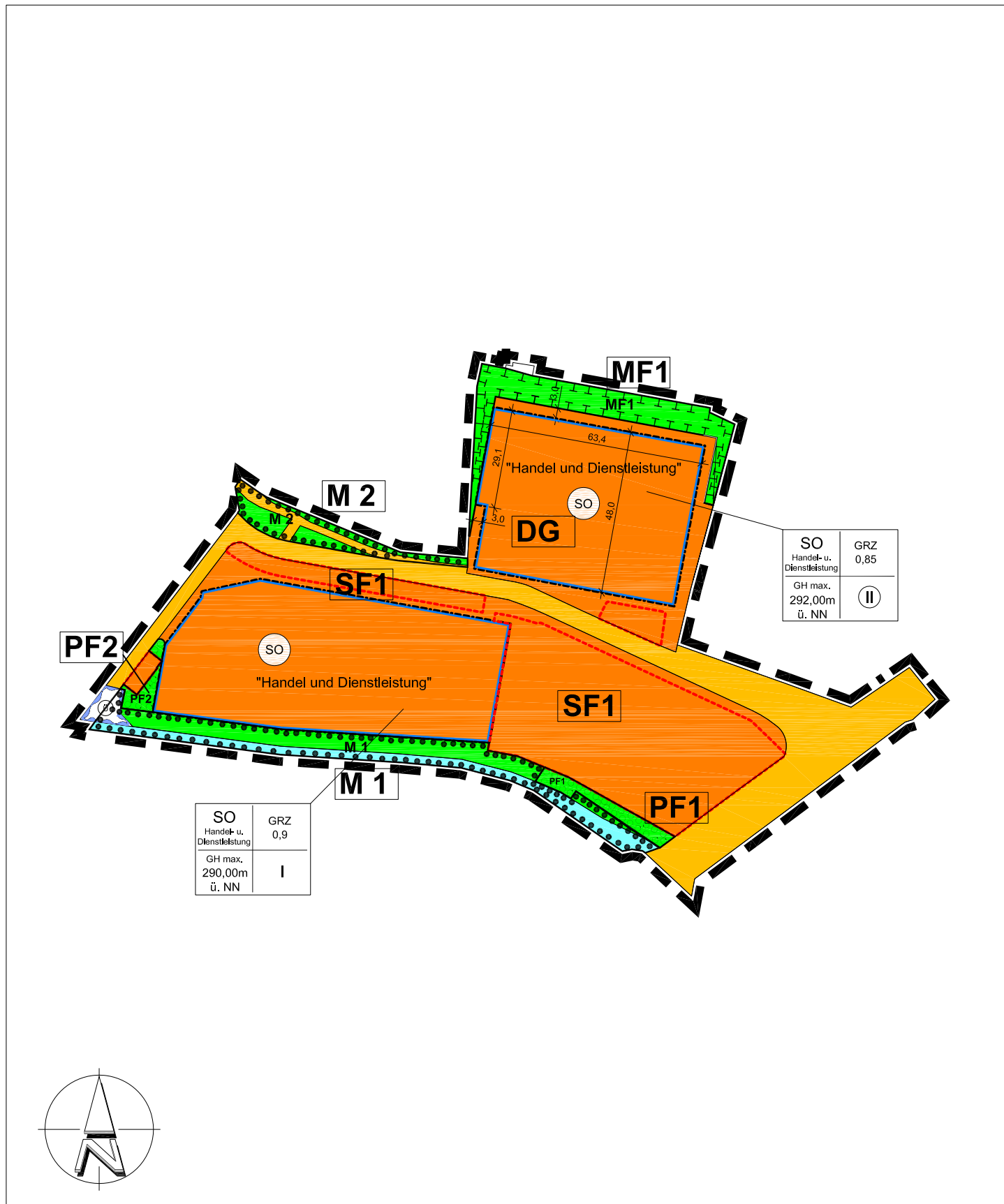


# Stadt Usingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz" - Entwurf

\\xref\Vappen\_Usingen.jpg



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

**SO** Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
hier: Handel und Dienstleistung

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

### 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

**Ü** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)

### 15. Sonstige Planzeichen

#### Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**PF1** Anpflanzflächen für standortheimische Bäume und Sträucher

Entlang des Stockheimer Baches ist eine geschlossene Ufer-Gehölzpflanzungen aus Erlen- und Eschenhalster (2 m Höhe) vorzunehmen (Schwarzerle). Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 2,50 x 2,50 m. Der Ufersaum ist dauerhaft zu erhalten und einer naturnahen Sukzession zu überlassen.

**PF2** Anpflanzflächen für standortheimische Bäume und Sträucher

Auf der im Plan mit PF2 gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus 2 Bäumen (STU mind. 14-16 cm) sowie aus Sträuchern (Höhe mind. 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Je 50 qm Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,00 x 1,50 m.

**SF1** Begrünung von Stellplätzen

Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

**DG** Dachbegrünung

Im nördlichen Teilgebiet des SO des Sondergebietes „Handel und Dienstleistung“ ist auf der Dachfläche des Erdgeschosses (EG) des Hauptbaukörpers (mindestens 30 % der Dachfläche des Hauptbaukörpers), die nicht durch die baulichen Anlagen des 1. Obergeschosses (1. OG) und / oder durch technische Anlagen überbaut ist, eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Auf Dachflächen, die baulich genutzt werden, (z.B. Terrassen, Zu- und Umwegungen, Sonnenkollektoren, Lichtbänder und Rauchabzüge) ist die Dachbegrünung nicht erforderlich.

#### Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**M 1** Erhalt und Entwicklung von Vegetationsbeständen

Die Gehölzbestände und Gewässer der im Plan festgesetzten Fläche M 1 sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Bestände gefährden, sind unzulässig. Das regelmäßige Zurückschneiden (Auf-den-Stock setzen) ist zulässig.

**M 2** Erhalt und Entwicklung von Vegetationsbeständen

Die Gehölzbestände und die Hecken der im Plan festgesetzten Fläche M 2 sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Bestände gefährden, sind unzulässig.

### 15. Sonstige Planzeichen

**Red dashed box** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Black box** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**White box** Bestandskataster

### Nutzungsschablone

SO Handel- u. Dienstleistung	GRZ 0,9	Art der baulichen Nutzung	GRZ
GH max. 290,00m ü. NN	I	GH max.	Geschossanzahl

SO Handel- u. Dienstleistung	GRZ 0,85	Art der baulichen Nutzung	GRZ
GH max. 292,00m ü. NN	II	GH max.	zwingende Geschossanzahl

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

**MF1** MF 1 Hangfläche an Nordrand des Plangebietes im Bereich des SO II

Die Fläche ist als Mosaik mit folgenden Biotopstrukturen anzulegen:  
Ca. 20% der Fläche sind in sonnenexponierter Lage vegetationsfrei zu belassen und mit einer Steinschüttung zu versehen (kein Oberbodenauftrag).  
Ca. 30% der Fläche sind als artenreiche Wiese/Sukzessionsfläche anzulegen.  
Auf ca. 50% der Fläche sind standortgerechte Sträucher (Höhe mind. 60-100 cm) anzupflanzen.

Plan:  
**GRÜNORDUNGSPLAN  
Maßnahmenplan**

Auftraggeber:  
**Procom Invest GmbH & Co. KG  
Rathausstraße 7  
20095 Hamburg**

Maßstab: 1: 1.000

Plan-Nr.: **M-1**

Projekt-Nr. : 1521/12	Bearbeitet : CH
Grundlage : FIRU	Datum : 15.01.2015
Stand : 15.01.2015	Gezeichnet : CH
Dateiname : -	Datum : 15.01.2015
Format : -	Geprüft : -

**PCU**  
PlanConsultUmwelt  
Partnerschaft

PCU Partnerschaft  
Kaseler Weg 1  
66113 Saarbrücken  
Chausseestr. 29  
10115 Berlin  
pcu@pcu.de

