

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen, nämlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassenen nicht störenden Handwerksbetriebe und die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Die straßenseitige Traufhöhe bzw. Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) bei zweigeschossigen Gebäuden darf 6,50 m, die Firsthöhe 10,00 m nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe 4,50 m, die Firsthöhe 5,50 m nicht überschreiten. Zwerchhäuser sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen. Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Für je 100 qm begrünte Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

2.2 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

### 3. Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Die zulässige Dachneigung beträgt:  
bei eingeschossiger Bauweise 0°-40°  
bei zweigeschossiger Bauweise 20°-40°

3.2 Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen nur bis max. 50 % der Fassadenlänge einnehmen.

3.3 Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen. Geschlossene Flächen sind nicht zulässig.

3.4 Garagen mit deren Zufahrten sind grundsätzlich mit einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

3.5 Flachdächer sind zu begrünen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flachdächer, die als Dachterrasse genutzt werden.

### 4. Allgemeine Hinweise

4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

4.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

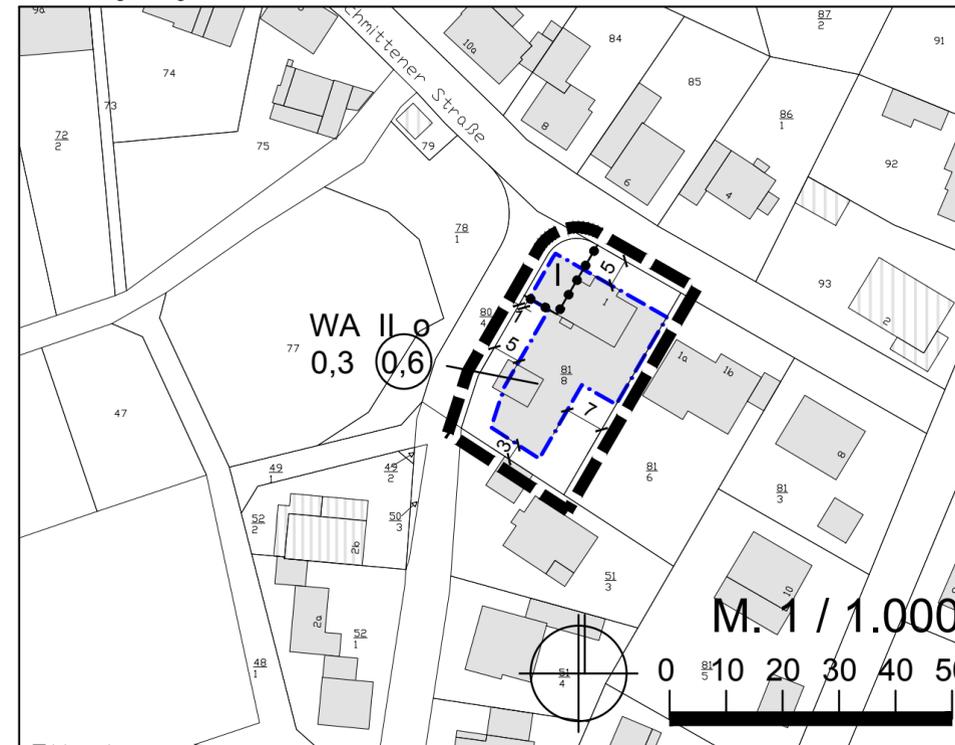
4.4 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder die Stadt Usingen zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.5 Der Änderungsbereich befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes, jedoch ohne begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Falls im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4.6 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind zu beachten. Dabei sind die zeitlichen Beschränkungen für die Beseitigung von Gehölzen und für Abrissarbeiten einzuhalten, um eine Schädigung von Gelegen bzw. Individuen zu vermeiden.

## KATASTERVERMERK

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Usingen, Stand 2018, auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.



## ZEICHENERKLÄRUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,6 GFZ - Geschossflächenzahl

0,3 GRZ - Grundflächenzahl

o offene Bauweise

--- Baugrenze

--- nicht überbaubare Grundstücksfläche  
--- überbaubare Grundstücksfläche

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

--- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

□ vorhandene Flurstücksgrenze und Gebäude

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB am 27.11.2017

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 02.03.2019

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

### Offenlage

Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB im Usinger Anzeiger am 02.03.2019

Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 11.03.2019 bis: 12.04.2019

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)

### VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmen und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

## Stadt Usingen - Stadtteil Merzhausen Bebauungsplan "Am Weiher"

## 2. Änderung

Stand: Mai 2019

Büro Dr. THOMAS  
Stadtplaner + Architekt AKH  
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel  
TEL.: 06101/582106  
FAX: 06101/582108  
Mail: info@buerothomas.com  
www.buerothomas.com