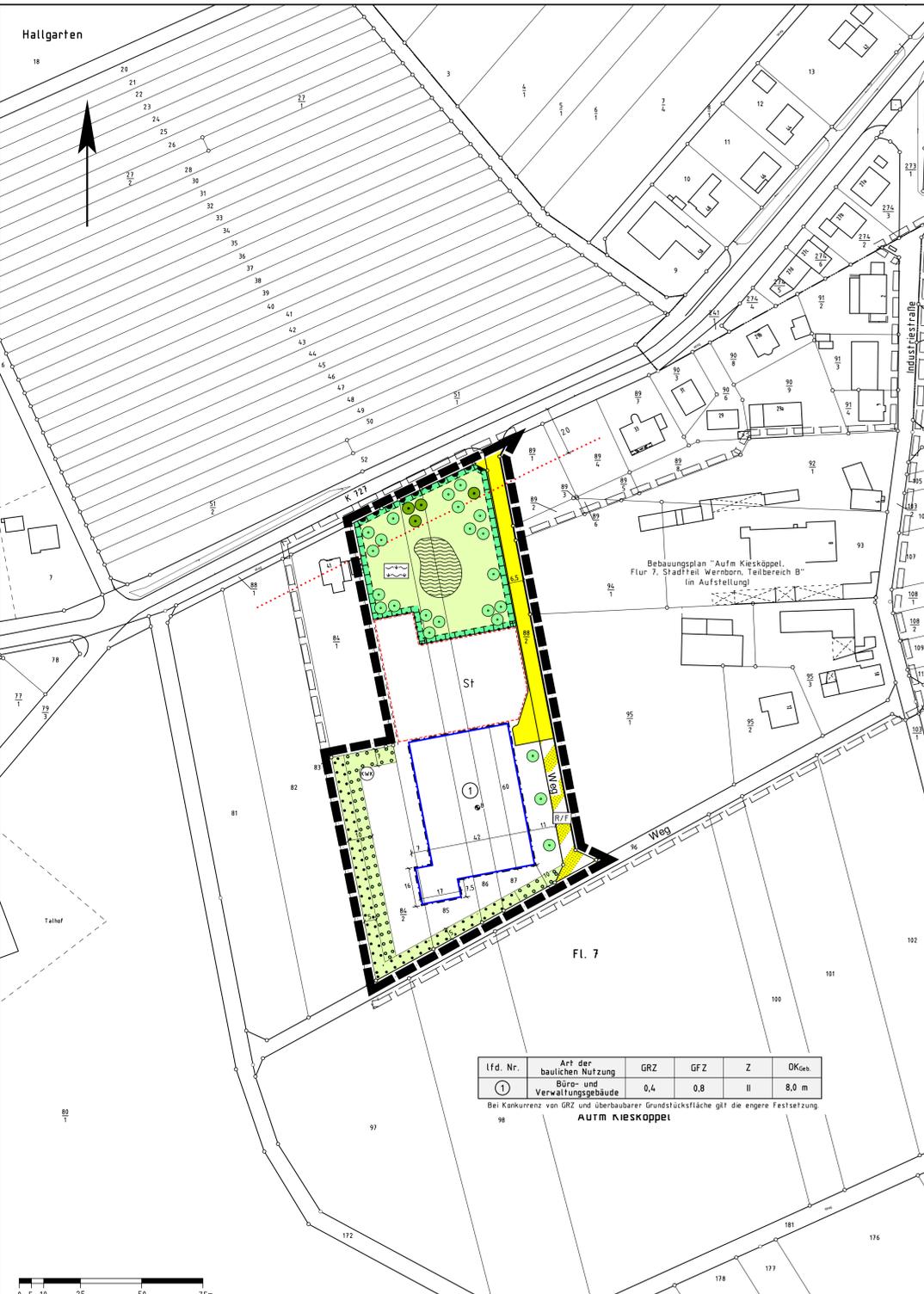


Stadt Usingen, Stadtteil Wernborn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.1.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.1.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.1.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
 - 1.2.1.4.1 Oberkante Gebäude
 - 1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.2.1 Baugrenze
 - 1.2.3 Verkehrsflächen
 - 1.2.3.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - 1.2.3.2.1 Rad-/Fußweg
 - 1.2.3.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 - 1.2.3.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserseparierung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 - 1.2.4.1 Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung
 - 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.5.1.1 Entwicklungsziel: Naturnahe Parkanlage
 - 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen
 - 1.2.5.3 Erhalt von Laubbäumen
 - 1.2.5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.2.5.4.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
 - 1.2.6.1.1 Stellplätze und deren Zuwegungen
 - 1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (entspricht dem Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans)
 - 1.2.6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich B"
 - 1.2.6.5 Brunnen (nicht eingemessen)
 - 1.2.6.6 Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStRG
 - 1.2.6.7 Anlage Feuchtbiosphäre (Lage unveränderlich)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB)**

Zulässig ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich einer dem Betrieb zugeordneten Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen mit einer Grundfläche von maximal 90 m² und einer ausschließlich betriebsbezogenen Gästewohnung für den zeitlich begrenzten Aufenthalt von Mitarbeitern und Geschäftskunden mit einer Grundfläche von maximal 165 m² sowie entsprechender Nebenanlagen und Stellplätze.
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Lindenstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
- 2.3 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Entwicklungsziel: Naturnahe Parkanlage und Feuchtbiosphäre

Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine strukturreiche Parkanlage mit einem Feuchtbiosphäre anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind gemäß Symbol in der Planzeichnung mindestens 20 standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einer Pflanzqualität von mindestens 3xv, StU 14-16 bzw. Hei. 2xv, StU 150-200 anzupflanzen und die vorhandenen Laubbäume zu erhalten. In der Mitte der Fläche ist ein Kleingewässer bis 1 m Tiefe mit naturnahen, flach ausgezogenen Uferzonen anzulegen; zur Bepflanzung sind ausschließlich heimische Wasser- und Röhrichtpflanzen zu verwenden. Die Freiflächen sind zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln und mit einer Landschaftsraumbestimmung RSM 7.1.2 (Landschaftsraumbestimmung mit Kräutern) oder RSM 8.1.3 (Biotopschutz für mager Standorte) bzw. einer Heublumensaat eines regionalen Extensivgrünlandes anzusehen.
- 2.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Pkw-Stellplätze, Gehwege und Zufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weiltugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.
- 2.5 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 20 % mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen oder bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blüten- oder Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand und die nach den zoichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupflanzenden Laubbäume können zur Anreicherung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.
- 2.5.1

- 2.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.5.3 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzusehen.
- 2.5.4 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Ergänzung der bestehenden Eingrünung eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Lauststräuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der nach innen orientierte Bereich ist auf einer Breite von 1 bis 3 m als grasig-krautiger Saum durch ein bis zweimalige jährliche Mahd zu entwickeln. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die vorhandene Hecke soll unter Erhalt einzelner großer Bäume abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.
- 2.5.5 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.6 **Artenauswahl**

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200	Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150
Aescul. hippocastanum - Rosskastanie	Tilia cordata - Winterlinde
Acer campestre - Feldahorn	Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Acer platanoides - Spitzahorn	- Gew. Mehlbeere
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Sorbus intermedia - Schwarze Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Juglans regia - Walnuss	Prunus avium - Weibische
Malus div. spec. - Zierapfel	Prunus div. spec. - Zierpflaume
Quercus robur - Steileiche	
Quercus petraea - Traubeneiche	

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Cornus sanguinea - Roter Hirtengiebel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	Pyrus pyraeata - Wildbirne
Crataegus monogyna - Eingriffel. Weißdorn	Rosa canina - Hundrose
Crataegus laevigata - Zweigriffel. Weißdorn	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Salix caprea - Salweide
Malus sylvestris - Wildäpfel	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Cornus mas - Kornelkirsche	Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
Buddleia davidii - Sommerlieder	Ribes sanguineum - Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Syringa vulgaris - Flieder
Deutzia hybrida - Deutzie	Spiraea bumalda - Sommerpiere
Hamanelis mollis - Zauberbusch	Wegelia florida - Wegweide
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Rosa div. spec. - Rosen
Mespilus germanica - Mispel	

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 **Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Die Verwendung von spiegelfarbenen oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 3.2 **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- 3.3 **Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.
- 3.4 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 **Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatz- und Abösesatzung der Stadt Usingen wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 4.2 **Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDStSchG).
- 4.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.3.1 **Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).**
- 4.4 **Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IVWI 41.1, Grundwasser, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- 4.5 **Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen**

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.
- 4.6 **Bauverbotszone**

Längs der Kreisstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend (§ 23 Abs. 1 HStRG).

4.7 Artenschutzrechtliche Hinweise

- Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die entsprechend zu beachten sind, wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:
 - a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 - b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
 - c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
 - d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Baurbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.8 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

- Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Insbesondere ist bei den zum Erhalt vorgesehenen Bäumen auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom übereinstimmen.

Usingen, den Amt für Bodenmanagement
Im Auftrag:
..... (Unterschrift)
Siegel

AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 13.10.2014.
Usingen, den (Siegel)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 04.04.2015.
Usingen, den (Siegel)

Wernard (Bürgermeister) Wernard (Bürgermeister)

BÜRGERBETEILIGUNG

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Anhörung in der Zeit vom 13.04.2015 bis 15.05.2015 und durch Auslegung eines Vorentwurfes nach vorheriger Bekanntmachung.
Usingen, den (Siegel)

Wernard (Bürgermeister) Wernard (Bürgermeister)

OFFENLAGE

Stadtverordnetenbeschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB am: 07.12.2015.

Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: 12.12.2015.

Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 21.12.2015 bis: 05.02.2016.

Usingen, den (Siegel)

Wernard (Bürgermeister) Wernard (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am:
Usingen, den (Siegel)

Usingen, den (Siegel)

Wernard (Bürgermeister) Wernard (Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:
Usingen, den (Siegel)

Usingen, den (Siegel)

Wernard (Bürgermeister) Wernard (Bürgermeister)

