

# Ortsbeirat Merzhausen

## EINLADUNG

Gemäß § 82 (6) HGO lade ich hiermit  
**zur 4. Sitzung des Ortsbeirats Merzhausen**  
**am Dienstag, den 08.03.2022, um 18:30 Uhr**  
**Bürgerhaus Merzhausen (Rauschpennhalle), Usingen-Merzhausen, ein.**

### Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Genehmigung der Niederschrift vom 26.10.2021
4. Bauleitplanung der Stadt Usingen  
Bebauungsplan „Am Weiher II“, Stadtteil Merzhausen  
I. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
II. Verfahrensdurchführung
5. Prüfbericht aus dem Rathaus
6. Bericht des Ortsbeirats
7. Verschiedenes

### **Die Sitzung ist öffentlich.**

Im Anschluss: Bürger fragen den Ortsbeirat

Die Sitzung findet unter Berücksichtigung der bestehenden Hygiene- und Abstandsregelungen statt. Bei Teilnahme an der Sitzung ist das Tragen einer FFP2 Maske verpflichtend.

Merzhausen, den 04.03.2022

Mit freundlichen Grüßen

gez. Achim Wetterich  
Ortsvorsteher

# Ortsbeirat Merzhausen

## Niederschrift

der 4. Sitzung des Ortsbeirats Merzhausen  
am Dienstag, den 08.03.2022.

Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr  
Sitzungsende: 20:00 Uhr

### **A. Vom Ortsbeirat**

Buhlmann, Tobias  
Eigler, Jörg  
Ningel, Benno  
Salguero-Grau, Conchita  
Wetterich, Achim

### **B. Vom Magistrat**

Wernard, Steffen (Bürgermeister)  
Roth-Peters, Maria

### **C. Von der Verwaltung**

Guth, Michael  
Hofmann, Jenny

### **D. Gäste**

48 Bürger\*innen  
1 Pressevertreter

### **1. Eröffnung der Sitzung**

Ortsvorsteher Wetterich eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Insbesondere begrüßt er den Bürgermeister Herrn Steffen Wernard, Frau Maria Roth-Peters, als Vertreterin und Vertreter der Stadt Frau Jenny Hofmann und Herr Michael Guth, sowie den Vertreter der Presse.

### **2. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Ortsvorsteher Wetterich stellt fest, dass zu dieser Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ortsbeirat beschlussfähig ist.

### **3. Genehmigung der Niederschrift vom 26.10.2021**

Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist damit einstimmig genehmigt

### **4. Bauleitplanung der Stadt Usingen**

#### **Bebauungsplan „Am Weiher II“, Stadtteil Merzhausen**

#### **I. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

#### **II. Verfahrensdurchführung**

Ortsvorsteher Wetterich ruft den Tagesordnungspunkt auf, führt in die Thematik ein und übergibt das Wort an Herrn Wernard.

Herr Wernard erläutert das Bauprojekt „Am Weiher II“. In den nächsten zwei bis drei Jahren soll Baubeginn sein. Außerdem ist ein entsprechendes Vergabeverfahren geplant, welches an be-

stimmte Kriterien geknüpft ist. Des Weiteren soll innerhalb von drei Jahren nach Kauf die Immobilie erbaut sein, die Eigentümer oder deren Kinder müssen selbst dort wohnen und es gilt eine Zisternenpflicht. Für jede Wohneinheit sollen zwei Stellplätze zur Verfügung stehen.

Westlich von Merzhausen soll eine Baustraße errichtet werden. So fährt der Bauverkehr nicht durch Merzhausen und es ist eine Entlastung für die Straße „Am Weiher“.

Die Bedenken bezüglich der Wasserknappheit im Taunus werden aktuell überprüft.

Eine Bürgerin regt an, dass vor Baubeginn die Beschaffenheit der Straße aufgenommen werden soll, um etwaige Reklamationen im Nachhinein zu vermeiden.

Weiterhin wird angeregt, dass die geplanten drei Meter vor einer Garage ein zu geringer Stellplatz darstellt. Hier soll eine andere Möglichkeit geschaffen werden.

Bürgermeister Wernard ermutigt die Bürgerinnen und Bürger, etwaige Gegenargumente, Bedenken und Vorschläge bei der Stadt einzureichen.

Ortsvorsteher Wetterich bedankt sich bei Bürgermeister Wernard für die ausführliche Vorstellung und Erläuterung.

### **Beschluss-Nr. XI/14-2022**

Es wird beschlossen:

I.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Am Weiher II“ im Stadtteil Merzhausen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Merzhausen, Flur 10, die Flurstücke 48/1, 53, 54, 55, 56/1, 57/1, 57/6, 58/3, 58/4. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte.

Mit dem Bebauungsplan soll am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Merzhausen in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

II.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit dem Bebauungsplanvorentwurf der in der Anlage 4 und den Textfestsetzungen wie in der Anlage 5 beigefügt, einzuleiten.

Abstimmungsergebnis

**Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung(en)**

### **5. Prüfbericht aus dem Rathaus**

Ortsvorsteher Wetterich trägt den aktuellen Prüfbericht aus dem Rathaus vor.

#### **5.1. Bushaltestelle Weilstraße**

Bürgermeister Wernard teilt mit, dass an der Bushaltestelle keine Änderungen mehr vorgenommen werden.

5.2 Pflege des Dorfbrunnens vor dem Pfarrhaus

Da dieses Areal der Stadt Usingen gehört und keine Pflege der Dorfgemeinschaft erfolgen kann, muss dieses nun von der Stadt gepflegt und instandgehalten werden.

**6. Bericht des Ortsbeirats**

**7. Verschiedenes**

Bürgermeister Wernard bittet die Bürgerinnen und Bürger darum, freistehenden Wohnraum für Flüchtlinge aus der Ukraine bereitzustellen. Er bedankt sich für die bisher geleistete Arbeit und Unterstützung.

Benno Ningel teilt mit, dass auf der Grünecke ein Gartenzaun entsorgt wurde. Er appelliert an die Bürgerinnen und Bürger darauf zu achten, wer etwas entsorgt. Wenn jemand etwas sieht, soll dieser sich bitte melden.

Benno Ningel teilt außerdem mit, dass das alte Bushaltestellenhäuschen der Weilstraße nun von den Mitgliedern des Ortsbeirats gestrichen wird. Materialien werden von der Stadt zur Verfügung gestellt.

***Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Ortsvorsteher Wetterich die Sitzung um 20:00 Uhr.***

Bürger fragen den Ortsbeirat ist entfallen, da keine weiteren Fragen gestellt wurden.

Usingen, 20.03.2022

Achim Wetterich  
Ortsvorsteher

Tobias Buhlmann  
Schriftführer

# Ortsbeirat Merzhausen

## Niederschrift

Über die dritte Sitzung des Ortsbeirats Merzhausen  
am Dienstag, 26.10.2021  
im Bürgerhaus Merzhausen, Rauschpennhalle, An der Sporthalle 11,  
61250 Usingen-Merzhausen

Sitzungsbeginn: 19:34 Uhr  
Sitzungsende: 20:30 Uhr

### A. Vom Ortsbeirat

Buhlmann, Tobias (Schriftführer)  
Eigler, Jörg  
Ningel, Benno  
Salguero-Grau, Conchita  
Wetterich, Achim (Ortsvorsteher)

### B. Von der Verwaltung

Roth-Peters, Maria (Magistrat)

### C. Gäste

12 Bürger\*innen  
2 Vertreter\*innen der Presse

### Tagesordnung – öffentlich –

#### 1. Eröffnung der Sitzung

Ortsvorsteher Wetterich eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Insbesondere begrüßt er die Vertreterin der Verwaltung, Frau Maria Roth-Peters, sowie die Vertreterinnen der Presse.

#### 2. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ortsvorsteher Wetterich stellt fest, dass zu dieser Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ortsbeirat beschlussfähig ist.

#### 3. Genehmigung der Niederschrift der konstituierenden Sitzung vom 08.06.2021

Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist damit einstimmig genehmigt.

#### **4. Prüfbericht aus dem Rathaus**

Ortsvorsteher Wetterich trägt den aktuellen Prüfbericht aus dem Rathaus vor.

##### **4.1. Jugendzentrum (JUZ) Merzhausen**

Conchita Salguero-Grau berichtet, dass ab November wieder Treffen im Jugendzentrum möglich sind. Ein neuer Vorstand soll gewählt und neue Programme entwickelt werden.

#### **5. Mittelanmeldung 2022**

Ortsvorsteher Wetterich teilt mit, dass folgende Mittel angemeldet wurden:

- 1.) Gesundheits- und Sportpark
- 2.) Vier Wagen für den Friedhof

#### **6. Projekt Glasfaser - Neuigkeiten**

Am 09.09.2021 fand ein WEBEXmeeting mit Herrn Guth sowie allen Ortsvorstehern von Usingen statt. Ortsvorsteher Wetterich berichtet, dass voraussichtlich ab Sommer 2022 mit der Verlegung der Glasfaserleitungen in Merzhausen begonnen wird. Ein Merzhäuser Bürger konnte während der Zeit der Bauarbeiten als Ansprechpartner und Vermittler mit direktem Draht zum Bauleiter und zu Herr Guth gewonnen werden. Eine weitere Person für diese Rolle im Ort ist wünschenswert und wird noch gesucht.

Laufende Verträge sollen nicht vor der Fertigstellung der Glasfaserleitung gekündigt werden. Weiterhin wird Herr Guth bis zum Ende des Projekts Ansprechpartner bleiben.

#### **7. Anfragen an die Stadt Usingen**

Da die Anfragen des Ortsbeirats an die Stadt Usingen vorliegen, schlägt Ortsvorsteher Wetterich vor, die Tagesordnung um einen neuen TOP 7 „Anfragen an die Stadt Usingen“ zu ergänzen. Die nachfolgenden TOPs verschieben sich entsprechend.

- 7.1. **Bushaltestelle:** Gibt es seitens der Stadtverwaltung angesichts des Zeitungsartikels über den Ortstermin am 23.08.2021 Ideen zur Befriedung des angespannten Themas? Der Ortsbeirat lädt Herr Konieczny u.a. gerne zu einem Ortstermin ein. Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.
- 7.2. **Tempo 30 Zone Weilstraße:** Anfrage von Ortsvorsteher Wetterich an die Stadtverwaltung am 04.10.2021 bezüglich unserer Anfrage vom 05.06.2021.  
Antwort der Stadtverwaltung am 05.10.2010 per Mail: „Da es sich bei der Weilstraße um eine Bundesstraße handelt, liegt die verkehrsbehördliche Zuständigkeit bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Hochtaunuskreises. Die Anfrage wurde zur Prüfung an den Hochtaunuskreis übersandt. Sobald eine Stellungnahme vorliegt, wird diese dem Ortsbeirat mitgeteilt.“ Benno Ningel ergänzt zum Thema, dass 2017 eine Lärmkartierung seitens des „Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie-2“ angefertigt wurde. Die nächsten Messungen finden 2022 statt.
- 7.3. **Hochwasserschutz:** Gibt es aufgrund der aktuellen Erkenntnisse beim Hochwasserschutz neue Beurteilungen in Bezug auf die Planungen des Neubaugebiets? Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.
- 7.4. **Messungen:** In der 40. Kalenderwoche wurden Personen im Umfeld vom Hof Hirschberg gesehen, die augenscheinlich Messungen durchführten. Handelt es sich um das Thema Neubaugebiet oder um das Thema Umgehungsstraße? Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.

Nach einem Einwurf eines Bürgers zum Thema wird seitens Frau Roth-Peters, Frau Salguero-Grau sowie von Herr Eigler ergänzt, dass das Thema Umgehungsstraße „nicht vom Tisch“ sei.

- 7.5. Einfahrt von Schmittener Straße nach Hunoldstal in den Feldweg zum Hof Hirschberg: Die Einfahrt muss erneuert werden. Fahrzeuge können wegen des Höhenunterschieds von Teerfahrbahn und Feldweg Schaden nehmen. Fotos können bei Bedarf gesendet werden. Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.

## **8. Bericht des Ortsbeirats**

### Beschädigung Grünstreifen vor dem Dorfgemeinschaftshaus durch Fahrzeuge des HR:

Ein Mitglied des TUS Vorstands hat die Reifenspuren an den Leiter des Bauhofs gemeldet. Die Beschädigungen wurden fotografisch dokumentiert und die Fläche wird instand gesetzt. Die Kosten trägt der HR.

Die Stadt hat als Eigentümer der Fläche eine Ausnahmegenehmigung erteilt, die Flächen für das Abstellen der Cateringfahrzeuge zu nutzen.

### Anfrage bei der Stadt Usingen bezüglich der letzten Jahresausgaben:

Verweis, dass im Haushaltsplan ein allgemeines Konto zu allen Ortsteilen besteht. Investitionen werden nach Bedarf getätigt.

### Grünpflege Friedhof:

Auf eine telefonische Anfrage seitens Herr Wetterich wird von der Verwaltung mitgeteilt, dass bis zum Volkstrauertag das Laub auf dem Friedhof beseitigt ist. Der Grünschnitt erfolgt bis spätestens Mitte Dezember – vorher sei dies nicht zu schaffen.

### Volkstrauertag:

Der Volkstrauertag findet am 14.11.2021, um 11:45 Uhr am Ehrenmal des Merzhäuser Friedhofs statt.

### Ortsbegehung am 21.06.2021:

Die Ortsbegehung fand am 21.06.2021 mit Herr Bürgermeister Wernard, Herr Konieczny, Herr Schimmelpfennig, Frau Koch, Herr Benno Ningel sowie Herr Ortsvorsteher Wetterich statt. Es wurde unter anderem die alte Schule, der Friedhof nebst Bedachung der Trauerhalle, sowie der defekte Zaun am Backhaus begutachtet.

Das Begehungsprotokoll liegt dem Ortsbeirat bisher noch nicht vor.

Benno Ningel teilt noch mit, dass im Frühjahr das Dach der Trauerhalle gereinigt wird und eine Bestandsaufnahme erfolgt.

### Zeitungsartikel über das Glockengeläut:

Ortsvorsteher Wetterich berichtet, dass die Klage vor dem Verwaltungsgericht über das Glockengeläut abgewiesen wurde. Die Kläger haben jedoch noch die Möglichkeit, dieses Urteil anzufechten.

### Verschiedenes:

Der Ortsbeirat hat bei den Vorbereitungen für den Dorfflohmarkt am 05.09.2021, sowie während der Veranstaltung und beim Aufräumen tatkräftig geholfen.

Für den Jahresabschluss gibt es noch keinen festen Termin, soll aber im Winter stattfinden.

**Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Ortsvorsteher Wetterich die Sitzung um 20:30 Uhr.**

Im Anschluss: Bürger fragen den Ortsbeirat.

Merzhausen, den 14.11.2021



Achim Wetterich  
Ortsvorsteher



Tobias Buhlmann  
Schriftführer

**Bürger fragen den Ortsbeirat  
- 26.10.2021 -**

**Frage 1:**

Gibt es Planungen über eine Änderung der Verkehrssituation in der Langgasse?

Ein Anwohner übergibt Bilder, welches ein enormes Verkehrsaufkommen zeigen. Die Parksituation verstärkt das Problem des Verkehrs, da ein Durchkommen sehr schwierig ist.

Während einer Sperrung für Baumfällarbeiten war in der Langgasse ebenfalls kein Durchkommen – nachts rasen die Autos durch. Die Thematik ist noch immer akut.

Der Ortsbeirat bietet an, eine etwaige Geschwindigkeitsmessung mit der Stadt zu klären.

**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**

**Frage 2:**

Es wird nach dem aktuellen Sachstand der Umgehungsstraße gefragt.

**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**

**Frage 3:**

Ein Bürger beschwert sich über die Laubbläser der Stadt Usingen. Diese wären zu laut und es würde lediglich nur Staub aufgewirbelt werden. Er regt an, das Laub auf die herkömmliche Methode – mit einem Rechen – aufzusammeln.

**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**

**Frage 4:**

Wer kümmert sich ab jetzt um den Naturlehrpfad? Da sich der Vogelverein aufgelöst hat, ist nun niemand mehr da, der die ganzen Schilder und Hinweise instand hält. Aktuell sind einige Schilder schon zugewachsen und nicht mehr zu erkennen.

**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**

**Frage 5:**

Wer ist für die Pflege des Dorfbrunnens vor dem Pfarrhaus zuständig? Einige Zeit haben sich die Dorfgemeinschaft sowie einige Anwohner darum gekümmert. Aktuell ist jedoch noch unklar, ob das Areal der Stadt gehört. Es sieht ziemlich heruntergekommen aus.

**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**





2021-10-19



Bauamt

<b>Datum</b>	<b>Drucksache Nr.:</b>
08.02.2022	XI/14-2022

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Magistrat	14.02.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	22.02.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	24.02.2022	
Ortsbeirat Merzhausen	08.03.2022	
Stadtverordnetenversammlung	14.03.2022	

**Bauleitplanung der Stadt Usingen**  
**Bebauungsplan „Am Weiher II“, Stadtteil Merzhausen**  
**I. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**  
**II. Verfahrensdurchführung**

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen:

I.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Am Weiher II“ im Stadtteil Merzhausen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Merzhausen, Flur 10, die Flurstücke 48/1, 53, 54, 55, 56/1, 57/1, 57/6, 58/3, 58/4. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte.

Mit dem Bebauungsplan soll am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Merzhausen in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

II.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit dem Bebauungsplanvorentwurf der in der Anlage 4 und den Textfestsetzungen wie in der Anlage 5 beigefügt, einzuleiten.

### **Sachdarstellung:**

Im Stadtteil Merzhausen soll am südwestlichen Ortsrand in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung einer bislang überwiegend extensiv genutzten Grünland- und Freifläche mit eingestreuten Laub- und Nadelgehölzen als Wohngebiet vorgesehen werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu am 30.11.2020 den Beschluss gefasst, dass der Magistrat einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorlegt. Es wird auf den Beschluss zur Vorlage XI/104-2020 verwiesen.

Die vorhandene Wohnbebauung am Weiher besteht im Wesentlichen aus Einfamilienwohnhäusern auf teilweise recht großen Grundstücken, hingegen dazu sind die zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen, eine verdichtete Bebauung durch entsprechende Ausweisung des Maßes der Bebauung und der Begrenzung der Grundstücksgrößen zu erzielen sowie eine Gebietsstruktur mit unterschiedliche Bebauungsformen zu ermöglichen.

Entsprechend des hierzu vom Planungsbüro erstellten städtebaulichen Konzeptes sind innerhalb des neuen Wohnquartiers neben freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern auch einzelne Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen (Anlage 2). Mit den differenzierten und in Gruppen angeordneten Gebäudetypologien soll in Verbindung mit der Straßenraumgestaltung sowie der Anbindung an die umliegenden Grün- und Freiflächen eine hohe Wohnqualität geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße Am Weiher über eine Ringstraße, die mit ihrem Straßenquerschnitt die Herstellung einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche ermöglicht (Anlage 3). Hinzu kommt eine kleinere Stichstraße mit Wendeanlage zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im zentralen Bereich des Plangebietes. Zudem sind an verschiedenen Stellen ergänzende Flächen für öffentliche Parkplätze im Quartier vorgesehen. Das gewählte Erschließungssystem ermöglicht zudem eine künftige Fortführung der städtebaulichen Entwicklung weiter nach Norden und Westen (Anlage 3).

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Bauleitplanung folgt den Inhalten des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes (Anlage 2) sowie auch den Festlegungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010, der hier bereits „Wohnbauflächen Planung“ darstellt (Anlage 6).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Merzhausen, Flur 10, die Flurstücke 48/1 teilweise, 53, 54, 55, 56/1, 57/1, 57/6, 58/3, 58/4 und somit eine Fläche von rd. 2,3 ha.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Bauleitplanverfahren unter anderem die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, die artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen sowie die Sicherung der Erschließung.

## **II.**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

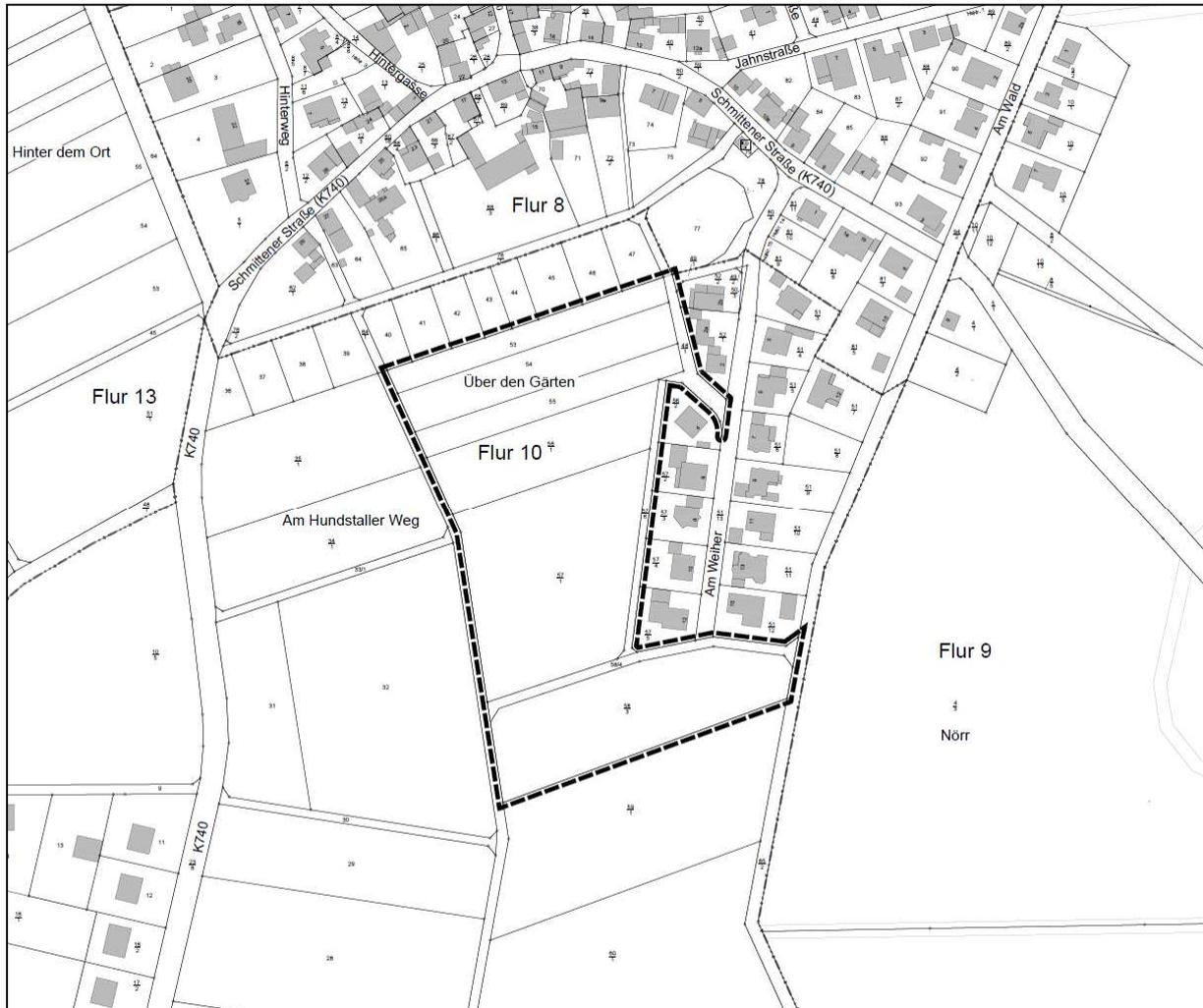
Der Ankauf der Grundstücke wurde abgeschlossen, sodass die frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. BauGB mit dem Bebauungsplanvorentwurf, der als Anlage 4 der Vorlage beigefügt ist, eingeleitet werden kann.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zu den bebaubaren Flächen sind mit den Baugrenzen so ausgewiesen, dass die Bebauungsformen auch noch verändert werden können.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan in der Fassung wie er in der Anlage 4 vorliegt mit zugehöriger Begründung in das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung zu geben.



# Anlage 1



----- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Weiher II“, Stadtteil Merzhausen

Städtebauliches Konzept



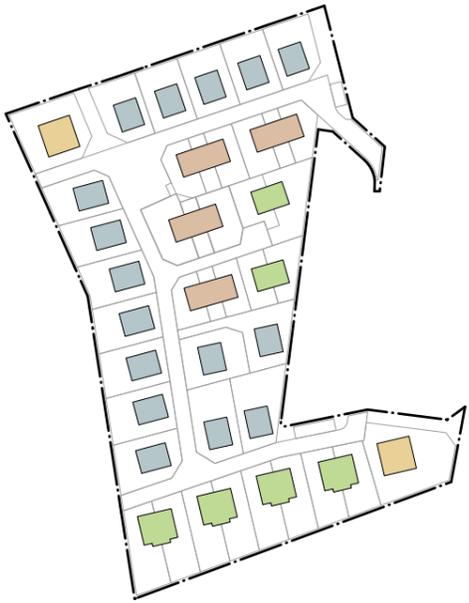
# USINGEN

Merzhausen

02. Dez. 2021



GEBÄUDETYPOLOGIEN



- Einfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

Ort: Usingen | Merzhäusen  
 Projektname: Wohngebiet Am Weiher II  
 Phase: Städtebauliches Konzept  
 Projektleitung: J. Adler  
 Team: A. Schenk

0.01  
 Städtebauliches Konzept  
 [1 : 1 000]

**PLANUNGSBÜRO  
 FISCHER**

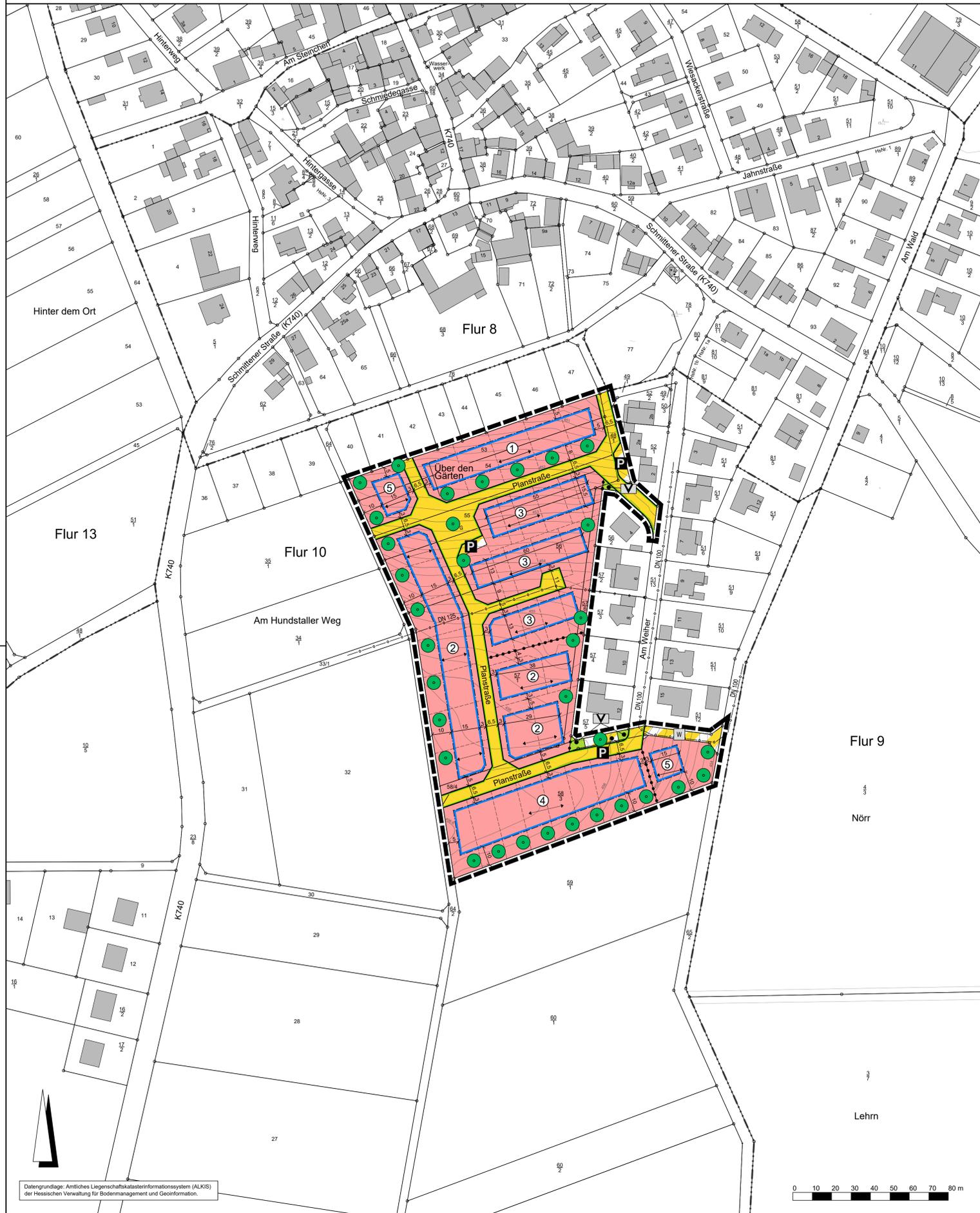


Planungsbüro Fischer - Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg  
t. +49 641 98 441-22 | f. +49 641 98 441-155 | [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) | [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen

## Bebauungsplan

### "Am Weiher II"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),  
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 10
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### Planzeichen

###### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

###### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- TH Traufhöhe
- OKGeb. Oberkante Gebäude

###### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

###### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Öffentliche Parkfläche
- Wirtschaftsweg

###### Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün

###### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen

###### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

###### Sonstige Darstellungen

- Finstrichung der Hauptgebäude
- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Zuweisungspfeil

###### Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserleitung DN 125 / DN 100 (Bestand, nicht eingemessen)

###### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH	OKGeb.	Bauweise	Hausstyp
1	WA	0,3	0,6	II	7,0 m	10,5 m	o	E
2	WA	0,3	0,3	I	4,5 m	8,5 m	o	E
3	WA	0,4	0,8	II	7,0 m	10,5 m	a	D/H
4	WA	0,3	0,3	I	4,5 m	8,5 m	o	D
5	WA	0,3	0,6	II	7,0 m	10,5 m	o	E

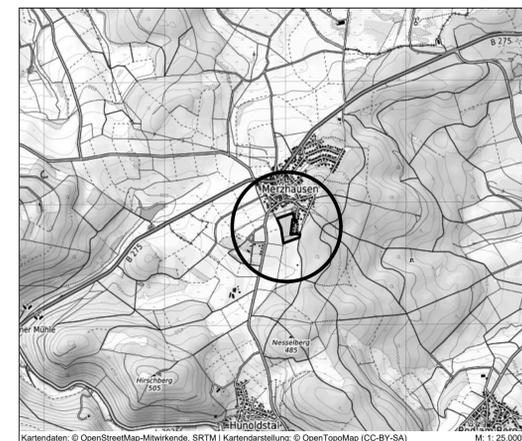
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### VERFAHRENSVERMERKE

<b>AUFSTELLUNG</b> Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB am ..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am ..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b> Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom ..... bis ..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	<b>TRÄGERBETEILIGUNG</b> Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom ..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
<b>OFFENLAGE</b> Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB im Usinger Anzeiger am ..... Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom ..... bis ..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 91 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am ..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Wasserrechtliche Festsetzungen als Satzung gem. § 37 (4) HWG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am ..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> 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 Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	
<b>VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT</b> Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am ..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	



Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen  
 Bebauungsplan  
 "Am Weiher II"



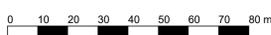
**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
 Raumplanung | Stadtplanung | Umweltingen  
 Im Nordpark 1 · 35435 Wetzlarberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 26.01.2022

Vorentwurf

Projektleitung: Adler / Schenk  
 CAD: Schneider  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Projektnummer: 21-2494

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



**Gemeinde Usingen**  
**Gemarkung Merzhausen**

**Flur 8**

**Über den Gärten**

**ndstaller Weg**

**Am Weiher**

**Flur 9**

**Flur 10**

Schleppkurve Müllfahrzeug 3-achsig

Wendehammer für Pkw  
in Anlehnung an RAST 2006

Schleppkurve Müllfahrzeug 3-achsig  
Ein Fahrversuch wird empfohlen

Schleppkurve Müllfahrzeug 3-achsig

Datum	02.11.2021	Name	TR	 Ingenieurbüro Zick-Hessler Im Nordpark 1 • 35405 Wetzlar T +49 641 / 98441-0 info@zick-hessler.de www.zick-hessler.de
Bearbeitet	02.11.2021	Gezeichnet	TR	
Geprüft				
Maßstab	1 : 500			
<b>BG "Im Weiher II" in Usingen / Merzhausen</b> Erschließungskonzept				Anlage <b>1</b> 21 / 3328

Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen

## Textliche Festsetzungen

# Bebauungsplan

„Am Weiher II“

Vorentwurf **VORABZUG**

Planstand: 26.01.2022

Projektnummer: 21-2494

Projektleitung: Adler / Schenk

# **1 Textliche Festsetzungen**

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

### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

## **1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

1.3.1 Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung anzuordnen.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 22 m nicht überschreiten dürfen.

## **1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten.

## **1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 bis 4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig; bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenend- oder Reihemittelhaus eine Wohnung zulässig.

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

- 1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 6 %, Rasengittersteinen mit einem Mindestrasenanteil von 40 %, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.
- 1.6.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen bleibt hiervon unberührt.
- 1.6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden.

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

- 1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum sowie je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- 1.7.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.7.3 Gemäß Baumsymbol mit der Bezeichnung „G“ in der Planzeichnung ist ein einheimischer, standortgerechter und großkroniger Laubbaum aus extra weitem Stand mit einem Mindest-Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 1.7.4 Nebenanlagen sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## **1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestatten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°, Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 30° sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig. Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° sind ergänzend bis zu einem Anteil von 40 % an der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.1.3 Flachdächer mit einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt oder als Dachterrasse genutzt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt auch für Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen.

### **2.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**

2.2.1 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 0,75 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

2.2.2 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.2.3 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

### **2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

### **2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

## **3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Nutzvolumen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf ist entweder vor Ort zur Versickerung zu bringen oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatz- und Ablösungssatzung der Stadt Usingen in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

## **4.2 Gebäudeenergiegesetz**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

## **4.3 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten 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 (§ 21 HDSchG).

## **4.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

4.4.1 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).

4.4.2 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).

## **4.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- 1) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- 2) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## 4.6 Hinweise zur Eingriffsminimierung

Leuchten für die funktionale Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

## 4.7 Artenauswahl

### Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

### Obstbäume:

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

### Artenliste 2 (Straßenbäume):

Acer campestre – Feldahorn	Fraxinus excelsior ‚Globosa‘ – Kugelesche
Acer campestre ‚Elsrijk‘ – Feldahorn	Malus tschonoskii – Wollapfel
Acer platanoides ‚Cleveland‘ – Kegelf. Ahorn	Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
Acer platanoides ‚Columnare‘ – Säulenf. Ahorn	Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘ – Traubenkirsche
Acer platanoides ‚Globosum‘ – Kugelspitzahorn	Prunus x schmittii – Zierkirsche
Acer platanoides ‚Olmsted‘ – Spitzahorn	Sorbus aria ‚Magnifica‘ – Mehlbeere
Alnus x spaethii – Purpurerle	Sorbus intermedia ‚Brouwers‘ – Schw. Mehlbeere
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ – Felsenbirne	Sorbus x thur. ‚Fastigiata‘ – Säulen-Mehlbeere

### Artenliste 3 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonimus europaeus – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

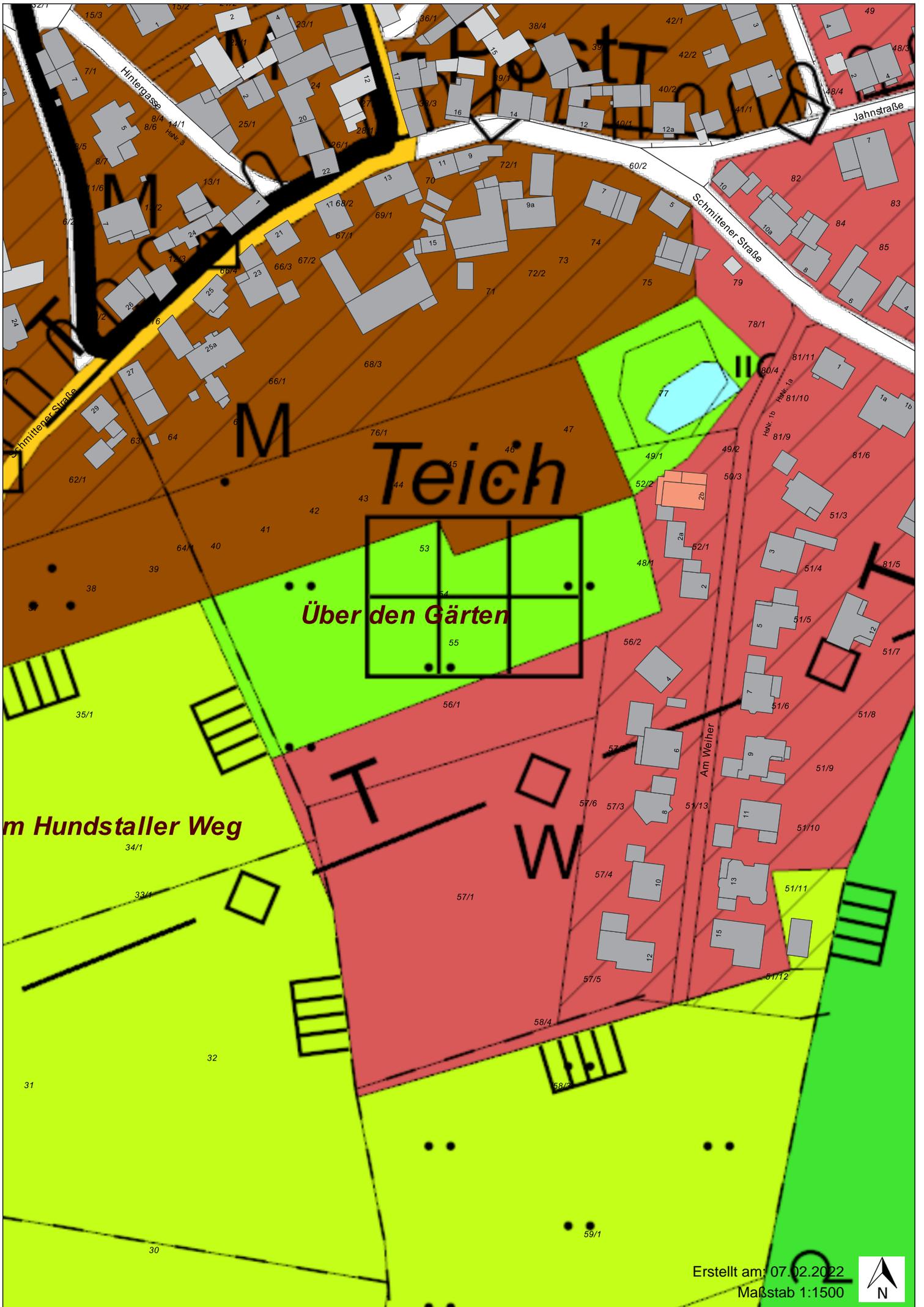
### Artenliste 4 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

### Artenliste 5 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

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



Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
Ortsbeirat Merzhausen	10	Ortsbeirat Merzhausen	26.10.2021		Anfragen an die Stadt Usingen	

**Beschluss**

7.1.Bushaltestelle: Gibt es seitens der Stadtverwaltung angesichts des Zeitungsartikels über den Ortstermin am 23.08.2021 Ideen zur Befriedung des angespannten Themas? Der Ortsbeirat lädt Herr Konieczny u.a. gerne zu einem Ortstermin ein.



**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**

**Rückmeldung Amt 60, Herr Konieczny am 06.12.2021:** Die Bushaltestellen wurden gemäß der Förderrichtlinien des Landes Hessen geplant und gebaut. Da das Land Hessen die Fördermittel bereitstellt und bewilligt, werden sämtliche Planunterlagen bei Hessen Mobil zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt und nach dessen Freigabe werden die Maßnahmen ausgeschrieben und vergeben. Da für den barrierefreien Ausbau Mindestbreiten und Längen vorgegeben werden, war es hier erforderlich, die Haltestellen in den Straßenkörper zu verbreitern und die Haltestelle Richtung Usingen von seiner alten Stelle auf die Gerade in den Bereich zwischen Haus Nr. 3 und 5 zu verlegen. Dies war die Stelle, die am nächsten zum Ortskern gelegen hat, um den Weg zur Haltestelle nicht zu weit vom alten Standort zu werden zu lassen. Die Mindestbreiten der Fahrbahn werden weiterhin eingehalten. Auch dies wurde von Hessen Mobil genehmigt.

Leider kann bei Einhaltung aller erforderlichen Vorgaben nicht immer darauf Rücksicht genommen werden, dass eine Haltestelle vor ein Privatgrundstück verlegt wird, vor dem sie vorher nicht war. An den meisten Haltestellen ist es so, dass die Sicht für ausfahrende Fahrzeuge eingeschränkt ist, wenn ein Bus hält und Fahrgäste auf ihn warten. Die Standzeit der Busse ist jedoch selten länger als 1 Minute und die Anzahl der Busse, die in Merzhausen halten ist ebenfalls überschaubar.

Der Abstand zur Einfahrt von Haus Nr. 3 ist sicherlich knapp bemessen, ist den genannten Vorgaben geschuldet. Wäre dies aber beim Bau angesprochen worden, hätte man sicher noch etwas schieben können. Dass dies erst mehr als ein halbes Jahr nach Fertigstellung geschehen ist, hat uns dann doch überrascht. Auf der gegenüberliegenden Seite wurde es direkt angesprochen und so konnte noch reagiert werden.

Mittlerweile haben wir die Haltestellen mit Mülleimern ausgestattet und wir werden, wie angeregt, an die Haltestelle Richtung Usingen im nächsten Jahr ein Warthäuschen mit Bank stellen. Zur Sichtbarmachung bei Dunkelheit und bei Schneefall klären wir derzeit mit der Straßenverkehrsbehörde und Hessen Mobil ab, ob wir die Haltestellen mit rot-weißen Pollern versehen.

7.2.Tempo 30 Zone Weilstraße: Anfrage von Ortsvorsteher Wetterich an die Stadtverwaltung am 04.10.2021 bezüglich unserer Anfrage vom 05.06.2021. Antwort Hr. Bleher über das Gremienbüro, Frau Schach am 05.10.2010 per Mail: „Da es sich bei der Weilstraße um eine Bundesstraße handelt, liegt die verkehrsbehördliche Zuständigkeit

bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Hochtaunuskreises. Die Anfrage wurde zur Prüfung an den Hochtaunuskreis übersandt. Sobald eine Stellungnahme vorliegt, wird diese dem Ortsbeirat mitgeteilt.“

**Sachstand, Amt 32, Herr Bleher am 08.12.2021:** Es liegt noch keine Stellungnahme vom Hochtaunuskreis (HTK) vor. Dieser hat bereits mitgeteilt, dass für die Beantwortung mehr Zeit benötigt wird.

Der HTK wurde am 08.12.2021 nochmals an die Prüfung bzw. Beantwortung erinnert.

7.3.Hochwasserschutz: Gibt es aufgrund der aktuellen Erkenntnisse beim Hochwasserschutz neue Beurteilungen in Bezug auf die Planungen des Neubaugebiets?

**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**

**Rückmeldung Amt 60, Herr Konieczny am 06.12.2021:** Es läuft derzeit die Erschließungsplanung für das Gebiet durch ein externes Büro.

7.4.Messungen: In der 40. Kalenderwoche wurden Personen im Umfeld vom Hof Hirschberg gesehen, die augenscheinlich Messungen durchführten. Handelt es sich um das Thema Neubaugebiet oder um das Thema Umgehungsstraße?

**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**

**Rückmeldung Amt 60, Frau Ohl am 10.12.2021:** Der Stadtplanung sind keine diesbezüglichen Aktivitäten bekannt und auch nichts beauftragt von der Stadt.

7.5.Einfahrt von Schmittener Straße nach Hunoldstal in den Feldweg zum Hof Hirschberg: Die Einfahrt muss erneuert werden. Fahrzeuge können wegen des Höhenunterschieds von Teerfahrbahn und Feldweg Schaden nehmen. Fotos können bei Bedarf gesendet werden. **Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**

**Rückmeldung Amt 60, Herr Konieczny am 06.12.2021:** : Ist bereits auf der Liste der Straßenunterhaltung, wird noch in diesem Jahr erledigt

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
Ortsbeirat Merzhausen	32	Ortsbeirat Merzhausen	26.10.2021		Bürger fragen den Ortsbeirat	

**Beschluss**

Frage 1: Gibt es Planungen über eine Änderung der Verkehrssituation in der Langgasse? Ein Anwohner übergibt Bilder, welches ein enormes Verkehrsaufkommen zeigen. Die Parksituation verstärkt das Problem des Verkehrs, da ein Durchkommen sehr schwierig ist. Während einer Sperrung für Baumfällarbeiten war in der Langgasse ebenfalls kein Durchkommen – nachts rasen die Autos durch. Die Thematik ist noch immer akut. Der Ortsbeirat bietet an, eine etwaige Geschwindigkeitsmessung mit der Stadt zu klären.

**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**



**Rückmeldung Amt 32, Herr Bleher am 08.12.2021:** In der Langgasse wurde vom 05.11. bis 12.11.2021 eine Verkehrsmessung durchgeführt. Insgesamt befuhren rund 6792 Kraftfahrzeuge in diesem Zeitraum die Langgasse, der Schwerlastanteil betrug 7,27 % .Die Überschreitungsquote lag bei 3,89 %, die höchste gefahrene Geschwindigkeit betrug 63 km/h. Die durchschnittlich gefahrene Geschwindigkeit betrug 34 km/h. Die Hinweise, dass dort gerast wird, haben sich nicht bestätigt. Straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen sind auf Grund der Ergebnisse nicht vorgesehen.

Frage 2: Es wird nach dem aktuellen Sachstand der Umgehungsstraße gefragt.

**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**

**Rückmeldung Amt 60, Frau Ohl am 10.12.2021 :** Das Planverfahren wird in Abstimmung mit dem Hochtaunuskreis weitergeführt und die hierfür notwendigen letzten gutachterlichen Voruntersuchungen sollen bis Mitte 2022 abgeschlossen werden.

Frage 3: Ein Bürger beschwert sich über die Laubbläser der Stadt Usingen. Diese wären zu laut und es würde lediglich nur Staub aufgewirbelt werden. Er regt an, das Laub auf die herkömmliche Methode – mit einem Rechen – aufzusammeln.

**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**

**Rückmeldung Amt 77, Herr Schimmelfennig am 07.12.2021:** Auf Grund der Menge der zu bearbeitenden Flächen ist es für den Bauhof unabdingbar auf Maschinen in allen Bereichen zurückzugreifen. Die sogenannte herkömmliche Methode ist mit der Personalstruktur des Bauhofes nicht durchführbar.

Frage 4. Wer kümmert sich ab jetzt um den Naturlehrpfad? Da sich der Vogelverein aufgelöst hat, ist nun niemand mehr da, der die ganzen Schilder und Hinweise in Stand hält. Aktuell sind einige Schilder schon zugewachsen und nicht mehr zu erkennen.

**Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.**

**Rückmeldung Amt 77, Herr Schimmelfennig am 07.12.2021:** Da es keine Nachfolge für den Vogelverein gibt sollte die Dorfgemeinschaft über die Pflege nachdenken oder nach einer Alternative suchen. Abbauen des Lehrpfades wäre schade.

**Rückmeldung Amt 60, Herr Groß am 13.12.2021:** Ich spreche den NABU Usinger Land (Frau Dr. Winkelhaus) an, ob er die Patenschaft für die Info Schilder des Merzhäuser Naturlehrpfades übernehmen kann.

Frage 5: Wer ist für die Pflege des Dorfbrunnens vor dem Pfarrhaus zuständig? Einige Zeit hat sich die Dorfgemeinschaft sowie einige Anwohner darum gekümmert. Aktuell ist jedoch noch unklar, ob das Areal der Stadt gehört. Es sieht ziemlich heruntergekommen aus.

Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.

**Rückmeldung Amt 77, Herr Schimmelfennig am 07.12.2021:** Es war und ist immer noch ein Areal der Stadt Usingen. Wenn es die Dorfgemeinschaft zeitlich nicht abdecken kann wird sich der Bauhof um das Areal kümmern. Ich bitte nur zu berücksichtigen dass der Turnus der Reinigung an unseren Gesamtkalender angepasst werden muss.