

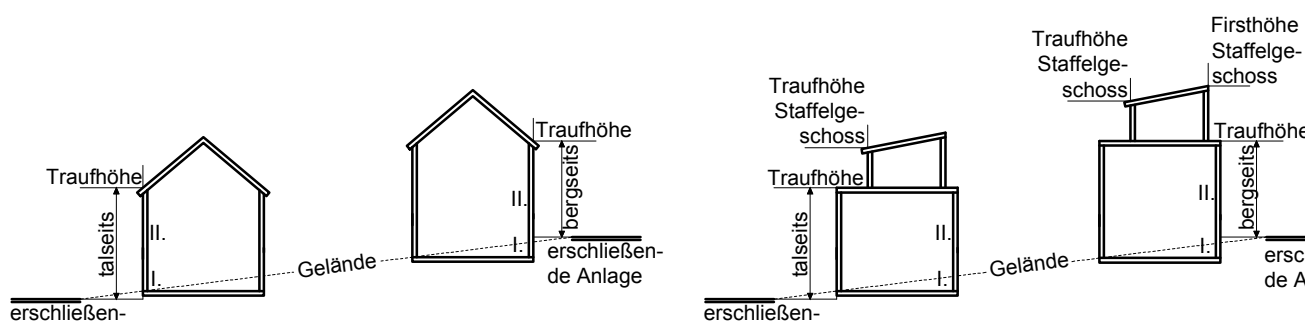
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeicheneinrichtung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

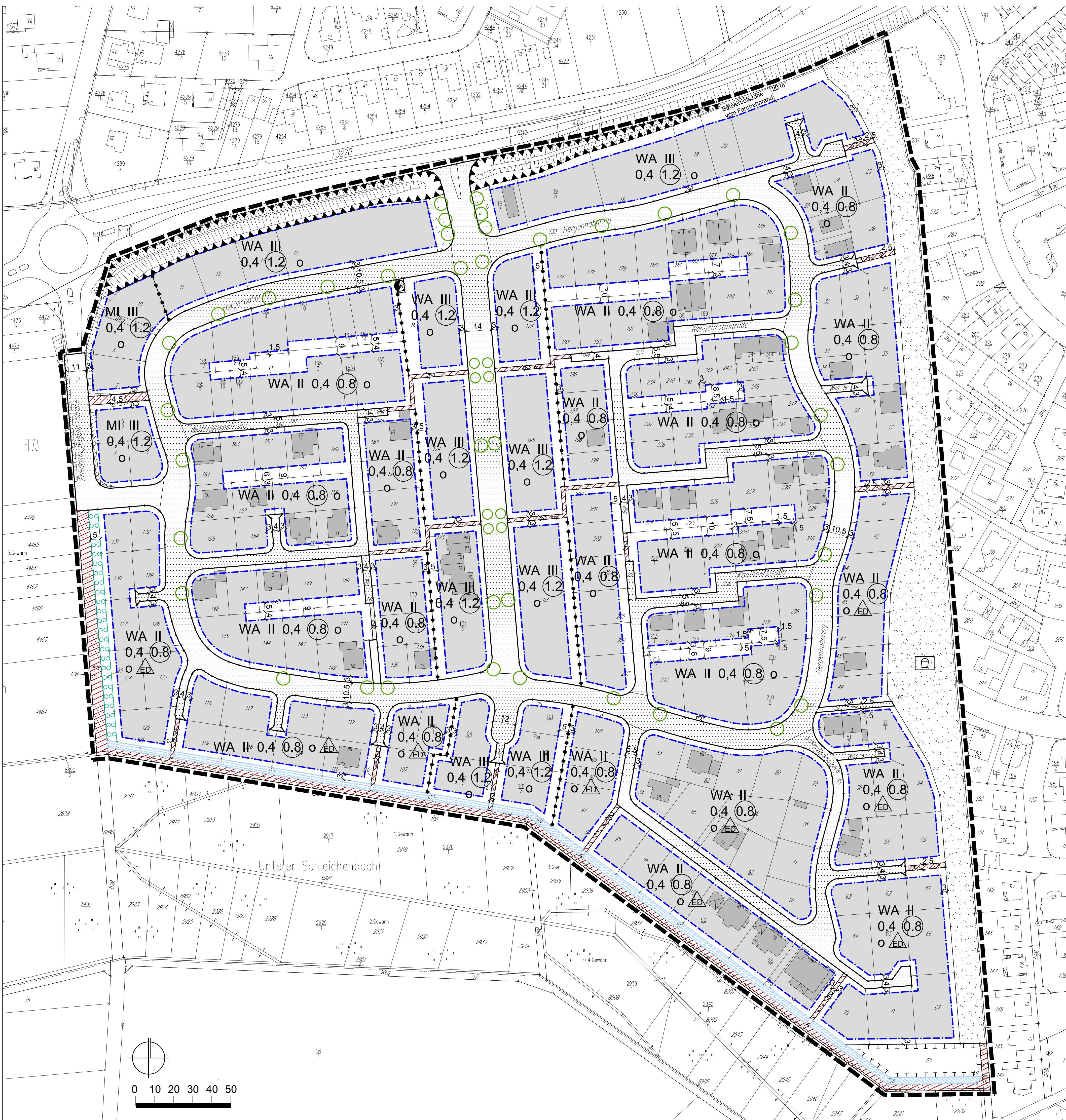
- In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- In den WA-Gebieten, wo nach der Planzeichnung lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu Einzel- und Doppelhäusern zulässig, die höchstens 24 m betragen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Die Länge von Hausgruppen darf höchstens 40 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO).
- Im MI-Gebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7, 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgelassenen Nutzungen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- In allen MI-Gebieten sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind insgesamt ausgeschlossen. Grundhäuser und Gartengerätehöfen sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie insgesamt eine Grundfläche von 8 qm und ein Bauvolumen von 20 cbm nicht überschreiten (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gärten ausnahmsweise zulässig, wenn der Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. Verkehrsfläche mindestens 2 m beträgt.
- In den Bereichen, wo die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit II festgesetzt ist, darf die Traufhöhe nach HBO (Schnittpunkt Außenwand / Dachstuhl), bergseitig höchstens 6,35 m und talseitig höchstens 7,35 m über der Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlage liegen, gemessen im jeweiligen Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekante bis zur erschließenden Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- In den Bereichen, wo die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit III festgesetzt ist, darf die Traufhöhe nach HBO (Schnittpunkt Außenwand / Dachstuhl), bergseitig höchstens 8,85 m und talseitig höchstens 9,85 m über der Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlage liegen, gemessen im jeweiligen Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekante bis zur erschließenden Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Verkehrsfläche maßgeblich.
- Bei Staffelfestsetzungen ist gegenüber den beiden Gebäudeansetzten bzw. straßenseitig bei quadratischen Grundrissen, ein Rücksprung um mindestens 1 m einzuhalten. Die o.g. Maximalwerte der Traufhöhen gelten für die Gebäudeaußenwände des obersten Vollgeschosses. Bei dem zurückspringenden Staffelfestsetzungen dürfen folgende Höhen, gemessen im jeweiligen Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekante bis zur erschließenden Anlage, nicht überschritten werden:
 - bei II Vollgeschossen: Traufhöhe 9,10 m bergwärts und 10,10 m talwärts, Firsthöhe 11,00 m
 - bei III Vollgeschossen: Traufhöhe 11,60 m bergwärts und 12,60 m talwärts, Firsthöhe 13,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).



- Die Denkmone des im Norden festgesetzten Lärmschutzwalls hat die Fahrbahn der angrenzenden Landesstraße um mind. 5 m zu überschreiten.
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
 - Mindestens 40% der gesamten privaten Grundstücksfläche ist als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
 - In den WA-Gebieten am südlichen Gebietsrand ist auf den Schleichentbachaue zugewandten Seiten der Baugrundstücke jeweils mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
 - Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 80% der Anpflanzungen mit standortgerechten Obst- und Laubbäumen herzustellen.
 - Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
 - Wege, Stellplätze etc. sind versickerungsfähig herzustellen. Zulässig sind Rasen, Rasensteine, Schotterrassen, Pflaster mit hohem Fuganteil, Kies- oder Splittdecken sowie wassergebundene Decken. Ausnahmen können in Bereichen mit Hangneigungen von mehr als 10% zugelassen werden.
 - Als Schutzpflanzung zwischen parallel angeordneten Stellplätzen ist nach 4 Stellplätzen ein Hochstamm mit Baumscheibe (Mindestfläche 10 qm) und erhöhtem nicht befahrbareren Pflanzbeet vorzusehen.
 - Der Grünzug am östlichen Abschluss des Gebiets ist als Wiese mit einer mindestens 10 m breiten Obstbaumreihe und integrierten Fuß- und Radwegen sowie in einem Teilbereich als Spielplatz anzulegen. Die Gestaltung von Wiese und Obstbaumreihe ist entsprechend den Pflanzlisten vorzusehen. Der Spielplatz ist als offene parkartige Fläche zu gestalten - Bäume lt. Pflanzliste.
 - Am südlichen Abschluss des Grünzugs ist eine mehrreihige Hecke anzulegen. Am südlichen Abschluss des Baugebiets ist ein naturnaher Graben mit beidseitigem Bankett anzulegen. Dem Grabenbereich vorgelagert ist ein 3,5 m breiter versickerungsfähiger befestigter Weg anzulegen.
 - Am westlichen Abschluss des Baugebiets ist ein 5 Meter breiter öffentlicher Pflanzstreifen mit integrierten Entwässerungsgräben anzulegen.
- Der entlang der Landesstraße im Norden festgesetzte Lärmschutzwall ist mit Extensivrasen, Pflanzflächen mit Bodendeckern und gehölzbestandenen Flächen zu begrünen. Die endgültige Ausgestaltung ist in Abhängigkeit von den Lärmschutzvorgaben des Gutachters des Büro Ohlsen, Grünberg vom 22.11.2005 und der Grünungestaltungplanung unter Beachtung der Pflanzliste festzulegen.
- Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können unter Berücksichtigung der Gesamtanzahl an Zufahrten und Leitungen angepasst werden. Hierbei sind folgende Arten zu verwenden:
 - für größere Standorte - Fraxinus angustifolia Raywood
 - für engere Standorte - Acer rubrum "Scanton" oder Acer platanifolium
 - für den Bereich beidseits der Gebietszufahrt - offener, durchgehender Pflanzstreifen, 2 bis 3 Bäume je Seite (bei Säulen auch 4-5), säulenförmig Quercus robur Fastigiata oder rundkrönig Acer platanoidesBaumschneiben sind mindestens 4 qm groß mit erhöhtem und nicht befahrbareren Pflanzbeet vorzusehen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fenestris sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Dächer von Hauptgebäuden innerhalb einer Hausgruppe sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 0°-45° festgesetzt.
- Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der dazugehörigen Traufhöhe zulässig.
- Auf den Grundzügen sind im Bereich der Hausgrünflächen zu den öffentlichen Flächen hin Einfriedungen zulässig.
 - Als Einfriedungen sind zugelassen:
 - Hecken aus einheimischen Laubböhlern mit einer Höhe von max. 2 m
 - Holzzäune
 - transparente Metallzäune bis 1,2 m Höhe
 - Hecken sind von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Ergänzend ist als Abgrenzung der Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Stahlträgerzaun von max. 1,2 m Höhe erlaubt.
 - Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleintieren zu gewährleisten.
- Entlang der südlichen Planungsgebietes sind die Grundstücke mit einer mindestens einreihigen, durchgängigen Laubholzhecke von max. 2 m Höhe einzufrieden. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung der Hausgrünflächen, ein Maschendrahtzaun von maximal 1,20 m Höhe erlaubt. Ein Niveauausgleich des Geländes an den Grundstücksgrenzen entlang der südlichen Planungsgebietes ist mit Stützstäben und Gabionen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über OK natürliches Gelände, an der jeweils betroffenen südlichen Baugrundstücksgrenze zulässig. Bei Stützmaßnahmen mit Beton-Fertigteilen o.ä. sind diese 1,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken, so dass die geforderte Heckenpflanzung vor diesen Stützmaßnahmen möglich ist. Stützmaßnahmen mit Natursteinen und mit Natursteinen besetzten Gabionen können direkt an den Baugrundstücksgrenzen des südlichen Planungsgebietes errichtet werden. Die zum Einsatz kommenden Natursteine sollen eine hellgraue bis hellbraune Farbgebung aufweisen (Diabas, Muschelkalk o.ä.). Die Pflicht zur Pflanzung der mindestens einreihigen Laubholzhecke an der südlichen Planungsgebietes bleibt von den vorab beschriebenen Niveauausgleichsvarianten unberührt.
- Mülltonnen-Abstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzubeziehen, mit Hecken zu umplanzen oder mit Kletterpflanzen einzuzäunen.
- Flache Dächer über Garagen sind bis 15° Neigung flächendeckend, dauerhaft und extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.
- Allgemeine Hinweise**
 - Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungsplanung der Stadt Usingen in ihrer aktuellen Fassung bzw. das Entwässerungskonzept maßgebend.
 - Das Plangebiet wird fast vollständig im Trennsystem entwässert. In den Randbereichen des Planungsgebietes wird die Ableitung des Regenwassers über offene Gräben bzw. Gerinne geführt. Das über die Regenwasserkanalisation und die offenen Gräben gefasste Niederschlagswasser wird in einem am südlichen Gebietsrand gelegenen Graben (Uta Graben) in den Bereich des Planungsgebietes im Gegenstand eines Entwässerungskonzepts (Büro BOS Wasserwirtschaft GmbH), das der Begründung zum Bebauungsplan anliegt und als Grundlage für die Ausführungsplanung zu beachten ist.
 - Die Sammlung des nicht verschmutzten Regenwassers in Zisternen und die direkte Wiederverwendung als Brauchwasser wird empfohlen. Technische Einzelheiten wie insbesondere das Erfordernis eines Notüberlaufs in die öffentliche Kanalisation sind im Rahmen des Bauantrags zu klären.
 - Bei Befruchtungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen unter Vermeidung vorgenommen werden können. In diesem Zusammenhang wird auf das Regelwerk "Baumempfehlungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" hingewiesen. Für das Plangebiet ist insbesondere der für Baumstandorte einzuhaltende Mindestabstand zur Gas-Hochdruckleitung von 2,50 m ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen zu beachten. Ist ein geringerer Abstand gegeben, so sind entsprechende Besondereinrichtungen einer besonderen Versorgungsart abzustimmen. Ein lichter Mindestabstand von 1,0 m ist jedoch immer einzuhalten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind entsprechende Planaukünfte einzuholen.
 - Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind die allgemein jeweils gültigen Vorschriften und Merkblätter zu beachten und mit den Versorgungsorganen abzustimmen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind entsprechende Planaukünfte einzuholen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsgüterberichte ergeben hat, dass sich ein Teil des Geltungsbereichs am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Bei der 2011 durchgeführten Messung zur Ortung von Kampfmitteln wurden keine kampfmittelrelevanten Objekte gefunden. Zu dem Ergebnis der Untersuchung wurde mitgeteilt, dass es nicht vollkommen ausgeschlossen ist, dass sich Kampfmittel aus dem Magdaliefeld zusammenhängend Besonderheiten einer Detektion entziehen. Im Zuge von Bauaktivitäten sind daher die üblichen Sorgfaltspflichten bei Erdarbeiten zu beachten. Die Abgrenzung des Sondierungsgebietes ist auf der Planzeichnung in einer Karte dargestellt. Auf die Beachtung der Allgemeinen Kastmitemmung im Lande Hessen" des Regierungspräsidiums Darmstadt und auf das Abstimmungsverfahren mit dem Kampfmittelräumdienst beim Auffinden von Kampfmitteln wird hingewiesen.
 - Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angesprochen werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich der Magistrat der Stadt Usingen, das Regierungspräsidium Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt/M. oder die nächste Polizeistation zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
 - Aus dem Umfeld des Baugebiets sind archaische Fundstellen bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archaische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
 - Eine Lösungsversorgungsplanung von 800 l/min über 2 Stunden ist sicher zu stellen.
- Pflanzlisten**
 - Als Schutzpflanzung zwischen parallel angeordneten Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung der folgenden, beispielhaft angeführten Arten, zu pflanzen. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
 - 1. Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 - 2. Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung): Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Schänke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Walnuss), Corylus colurna (Baumhaselnuss), Crataegus lanuginosa (Rostorn), Crataegus monogyna (Weißdorn), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus mahaleb (Steinweissel), Prunus padus (Traubeneiche), Prunus frangula (Faulbaum), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Eisbeere) und Hochstamm-Obstbäume
 - 3. Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hirtengelb), Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa canina (Hundsrose), Rosa arvensis (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Scheide), Rosa cinnamomea (Hundsrose) u.a. spec, Rosa arvensis (Feldrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wilder Schneeball) und Obstgehölze
 - Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
 - Selbstklimmer: Trompetenblume - Campsis radicans, Spindelstrauch - Eonymus fortunei-Sorten, Efeu - Hedera helix, Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris, Jungfernebe Parthenocissus-quinquefolia "Engelmann", Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata "Veltini"
 - Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta, Akebia - Akebia quinata, Pfeifenwinde - Aristolochia macropphylla, Clematis-Arten, Hopfen - Humulus lupulus, Geißblätler - Lonicera-Arten, Knöterich - Polygonum auberti, Weinreben - Vitis-Arten, Blauregen - Wisteria sinensis
 - Extensivbegrünung für Flachdächer: naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.
 - Extensivrasen, artenreich; u.a. mit Schafgarbe, Gänseblümchen, Wiesenschamkraut, Hennefuss, Fenchelkraut, Hornklee, Wegwarte, Braunelle, Feldstümmel, Löwenzahn, Straußfuss, Kammergras, Schafschwingel, Rotschwingel, Wiesenspergare



Zeichenerklärung

- | | |
|-----------|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| MI | Mischgebiet |
| 0,4 | GRZ - Grundflächenzahl |
| 0,8 (1,2) | GFZ - Geschossflächenzahl |
| II, III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| O | offene Bauweise |
| △ | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| --- | Baugrenze |
| ■ | überbaubare Grundstücksfläche |
| □ | nicht überbaubare Grundstücksfläche |
| ▨ | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| --- | Straßenbegrenzungslinie |
| --- | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- / Radweg und landwirtschaftlicher Verkehr |
| --- | Wasserfläche - naturnaher Graben |
| □ | öffentliche Grünfläche mit integrierten Fuß- und Radwegen |
| □ | öffentliche Grünfläche - Spielplatz |
| □ | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Gehölzfläche |
| □ | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| ○ | Baumpflanzung |
| □ | Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen - Lärmschutzmaßnahme mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| □ | Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation |
| --- | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| --- | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Maß der Nutzung |
| --- | vorhandene Flurstücksgrenze |
| --- | vorhandene Gebäude |
| --- | vorhandene Böschung |

Kampfmittelverdacht

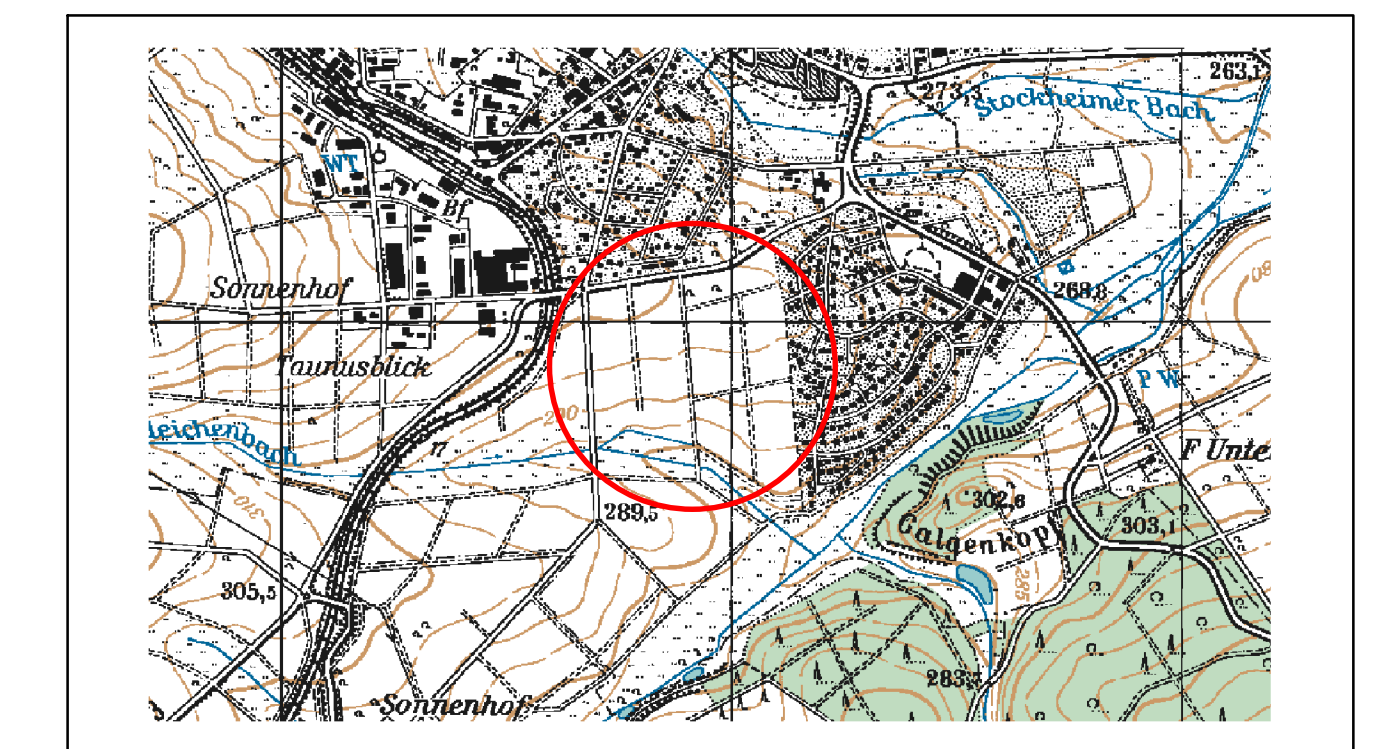


Vermerke

- Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten des Vermessungsbüros Müller, Hanau, Stand Februar 2013 verwendet. Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstab 1:500 - 1:2.000 entstanden sein. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.
- AUFSTELLUNG**
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans der Stadtverordnetenversammlung gem. § 13 BauGB vom 03.09.2012
Usingen, den (Siegel) (Bürgermeister)
- OFFENLAGE**
Veröffentlichung der Offenlage im Usinger Anzeiger am: 15.06.2013
Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 24.06.2013 bis: 25.07.2013
Usingen, den (Siegel) (Bürgermeister)
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: Usingen, den (Siegel) (Bürgermeister)
- VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT**
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: Usingen, den (Siegel) (Bürgermeister)

Stadt Usingen

1. Änderung Bebauungsplan "Schleichenbach II"



M. 1 / 1.000

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKA
Rheinl. 2, 61115 Bad Vilbel
Tel.: 06101/552106
Fax: 06101/552108
Mail: thomas@thomas.com
www.thomas.com
STAND: August 2013