Ortsbeirat Wilhelmsdorf

EINLADUNG

Gemäß § 82 (6) HGO lade ich hiermit
zur 8. Sitzung als Sondersitzung des Ortsbeirats Wilhelmsdorf
am Donnerstag, den 30.06.2022, um 19:30 Uhr
ins Dorfgemeinschaftshaus nach Usingen-Wilhelmsdorf ein.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung

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

3. Bauleitplanung der Stadt Usingen
   Rechtskraft von Altbebauungsplänen

Die Sitzung ist öffentlich.

Wilhelmsdorf, den 23.06.2022

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Lotz
Ortsvorsteher

Ortsbeirat Wilhelmsdorf

Niederschrift

der 8. Sitzung des Ortsbeirats Wilhelmsdorf
am Donnerstag, den 30.06.2022.

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:51 Uhr

A. Vom Ortsbeirat
Lotz, Thomas
Jauch, Verena
Zipser, Benedict

Entschuldigt

B. Gäste

Michael Hahn (Magistrat)

1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung und Feststellung der form- und fristgerechten Einladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ortsvorsteher Herr Lotz stellt die form – und fristgerechte Ladung zur Sitzung und die Beschlussfähigkeit fest.

2. Bauleitplanung der Stadt Usingen
Rechtskraft von Altbebauungsplänen

a) Für folgenden Bebauungsplan soll ein Aufhebungsverfahren gem. §1 Abs. 8 durchgeführt werden:

- Hinter den Stockwiesen

b) Folgender Bebauungsplan wurde zur Heilung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durch erneute Bekanntmachung (unter Einhaltung des §10 Abs.3 BauGB) rückwirkend bzw. zum jetzigen Zeitpunkt in Kraft gesetzt:

- Herrengarten

Beschluss-Nr. XI/77-2022

Es wird beschlossen:

I. Folgende Bebauungspläne werden zur Heilung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durch erneute Bekanntmachung (unter Einhaltung des §10 Abs.3 BauGB) rückwirkend bzw. zum jetzigen Zeitpunkt in Kraft gesetzt:

- Auf der Pess

- Heidigkopf

- Maibacher Weg

- Unter den Klippen

- Unter den Klippen – 1. Änderung

- Vor der Gass

- Kurberg

- Kurberg 2. Teil

- Unter der Viehtrift und im Gründchen – 1. Änderung

- Albert-Franke-Straße

- An der Eiskaut

- An der Eiskaut – 1. Änderung

- Auf dem Bubenstück

- An den Muckenäckern – 1. Änderung

- Schlappmühler Pfad

- Vor dem Obertor

- Im Herrengarten (Bekanntmachung zum jetzigen Zeitpunkt)

II. Für folgende Bebauungspläne soll ein Aufhebungsverfahren gem. §1 Abs. 8 durchgeführt werden:

- Teilbebauungsplan Kransberg

- Gartenstraße

- Schiesshütte

- Schiesshütte – 1. Änderung

- Bebauungsplan Wernborn

- Hinter den Stockwiesen

- Altenwohn- und Pflegeheim

- Am Diedenborn

Abstimmungsergebnis

a) Hinter den Stockwiesen

Ja-Stimmen: 3

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Ortsbeirat stimmt dem Aufhebungsverfahren zu.

b) Herrengarten

Ja-Stimmen: keine

Nein-Stimmen: 2

Enthaltungen: 1

Der Ortsbeirat stimmt der Heilung nicht zu.

3. Schließung der Sitzung

Usingen, 30.06.2022

Thomas Lotz
Ortsvorsteher

Verena Jauch
Schriftführerin

Stadt Usingen

Beschluss-Vorlage

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
07.06.2022	XI/77-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	13.06.2022	
Ortsbeirat Merzhausen	20.06.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	21.06.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	23.06.2022	
Ortsbeirat Wernborn	24.06.2022	
Ortsbeirat Eschbach	28.06.2022	
Ortsbeirat Michelbach	29.06.2022	
Ortsbeirat Usingen	30.06.2022	
Ortsbeirat Wilhelmsdorf	30.06.2022	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2022	

Bauleitplanung der Stadt Usingen
Rechtskraft von Altbebauungsplänen

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

I. Folgende Bebauungspläne werden zur Heilung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durch erneute Bekanntmachung (unter Einhaltung des §10 Abs.3 BauGB) rückwirkend bzw. zum jetzigen Zeitpunkt in Kraft gesetzt:

- Auf der Pess

- Heidigkopf

- Maibacher Weg

- Unter den Klippen

- Unter den Klippen – 1. Änderung

- Vor der Gass

- Kurberg

- Kurberg 2. Teil

- Unter der Viehtrift und im Gründchen – 1. Änderung

- Albert-Franke-Straße

- An der Eiskaut

- An der Eiskaut – 1. Änderung

- Auf dem Bubenstück

- An den Muckenäckern – 1. Änderung

- Schlappmühler Pfad

- Vor dem Obertor

- Im Herrengarten (Bekanntmachung zum jetzigen Zeitpunkt)

II. Für folgende Bebauungspläne soll ein Aufhebungsverfahren gem. §1 Abs. 8 durchgeführt werden:

- Teilbebauungsplan Kransberg

- Gartenstraße

- Schiesshütte

- Schiesshütte – 1. Änderung

- Bebauungsplan Wernborn

- Hinter den Stockwiesen

- Altenwohn- und Pflegeheim

- Am Diedenborn

Sachdarstellung:

Die Thematik der Rechtswirksamkeit von sogenannten Altbebauungsplänen, betrifft Bebauungspläne zumeist aus dem Zeitraum 1960-1976.
Bei der Rechtskraftthematik ist hier, die Wirksamkeit welche mit der ordnungsgemäßen öffentlichen Bekanntmachung und der Ausfertigung der Bebauungsplankarte als rechtmäßiges Dokument erfolgt, gemeint.

Einige der Altbebauungspläne weisen Mängel bzgl. der Rechtswirksamkeit auf, die sich aus den formellen Anforderungen der Planausfertigung oder der rechtmäßigen Bekanntmachung ergeben. Bebauungspläne werden durch die ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung mit Ausfertigung der Bebauungsplankarte wirksam. Diese muss konform einer inhaltlich rechtmäßig aufgestellten Hauptsatzung erfolgen, in welcher Ort, Art und Dauer der Offenlegung und der Bekanntmachung von Satzungen benannt sind. Im zuvor genannten Zeitraum war die Anwendung der Baugesetzgebung noch im Beginn und ebenso die enge Bindung an die Hauptsatzung der Städte und Gemeinden nicht so beachtet, sodass die Hauptsatzungen überwiegend mängelbehaftet und fehlerhaft waren.
Die erste bei der der Stadt Usingen hierbei fehlerfrei anzusehende Hauptsatzung ist mit dem 4. Nachtrag vom 14.09.1974 zur Hauptsatzung vom 05.09.1972 erfolgt.

Aufgrund der genannten Thematik sind alle Pläne hinsichtlich Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit vorliegender Niederschrift, Bekanntmachungsnachweis von vorhandenen Zeitungsdokumenten und Verfahrensvermerken im Plan (Datum und Unterzeichnung durch Bürgermeister) überprüft worden. In dem Zuge hat sich herausgestellt, dass 25 Bebauungspläne bzgl. der zuvor genannten Punkte rechtliche Fehler oder Unstimmigkeiten aufweisen.

Zur Klärung des Umgangs mit den fehlerhaften Bebauungsplänen wurde ein Rechtsanwalt beauftragt der sich auf öffentliches Recht spezialisiert hat.
Zunächst wurden 3 Bebauungspläne („Am gebackenen Stein“ → Aufhebung wurde bereits in der Stavo am 30.05.22 beschlossen , „An der Eiskaut“ und „An der Eiskaut – 1. Änderung“) aufgrund aktueller Anfragen einer eingehenden Prüfung unterzogen.

Im Rahmen dieser Überprüfung hat sich herausgestellt, dass nach aktueller Rechtsprechung alle Bebauungspläne weiter anzuwenden sind, solange sie nicht in einem rechtlich vorgeschriebenen vollständigen Aufhebungsverfahren, welches dem Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne gleich ist, aufgehoben wurden.

Die Aufhebung eines Bebauungsplans führt zu einer Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben, da dieses dann im Kontext seiner umgebenden Bebauung planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Einzelfallentscheidung beurteilt wird. In diesen Fällen können demgemäß auch die Grundzüge der vorherigen Planung (Art und Maß der baulichen Nutzung) berücksichtigt werden.

Das Baugesetzbuch ermöglicht zur Behebung formeller Mängel von Bebauungsplänen eine Heilung.
Es gibt die Möglichkeit, die mit Mängeln behafteten Bebauungspläne gem. §214 Abs. 4 BauGB, erneut und rückwirkend bekanntzumachen und so zur ordnungsgemäßen Rechtskraft zu bringen.

Es gibt demnach folgende Alternative Szenarien für den Umgang mit fehlerbehafteten Bebauungsplänen:

A.) Durchführung eines Aufhebungsverfahrens
B.) Erneute Bekanntmachung gem. §214 BauGB

Seitens der Stadtplanung wurde diesbezüglich auch eine inhaltliche Überprüfung durchgeführt. Dabei sind die Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Festsetzungen sowie der erfolgten städtebaulichen Entwicklung, angeschaut worden, um entscheiden zu können, welche Pläne zur weiteren Anwendung empfohlen werden können und welche mit Ihren Inhalten nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung wie sie gedacht war zu gewährleisten und deshalb als aufzuheben eingestuft werden sollten.

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Prüfung, für jeden der 25 rechtlich kritischen Bebauungspläne einzeln kurz präsentiert und erläutert, warum der jeweilige Plan
a) als aufzuheben empfohlen wird, oder
b) erneut bekanntgemacht werden soll.

Ziel ist zuerst die Erhaltung der für die geordnete städtebauliche Entwicklung regelnde Satzung durch Herstellung deren Rechtskraft, hier mit der erneuten Bekanntmachung. Die Aufhebung eines Altbebauungsplans kann im Ergebnis die hernach erfolgende Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB haben oder es ergibt sich das Erfordernis für eine Überplanung mit einem neuen Bebauungsplan, der die städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich sichert.

Stadt-teil	B-Plan	Be-kannt ma-chung	Formeller Wirksam-keitsmangel	Städtebaul. Inhalte/ Wirksamkeit	Beschluss-vorschlag
Esch-bach	Auf der Pess	24.02. 1969	1. Keine Hauptsatzung vorhanden 2. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WA und MI (im Südosten), Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten	rückwirkende Bekanntma-chung um die geordnete städtebauli-che Entwick-lung weiter-hin planungs-rechtlich zu sichern
Esch-bach	Heidig-kopf	07.12. 1967	1. Keine Hauptsatzung vorhanden 2. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WA, Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten	rückwirkende Bekanntma-chung um die geordnete städtebauli-che Entwick-lung weiter-hin planungs-rechtlich zu sichern
Esch-bach	Maiba-cher Weg	05.05. 1976	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft (Ort Bekanntmachung fehlt) 2. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WA und MI und Erhalt der dörflichen Strukturen (insb. im südwestl. Bereich mit Hofreiten-bebauung), Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten	rückwirkende Bekanntma-chung um die geordnete städtebauli-che Entwick-lung weiter-hin planungs-rechtlich zu sichern
Esch-bach	Unter den Klip-pen	20.06. 1972	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft (Ort Bekanntmachung fehlt) 2. Nachweis der Be-kanntmachung fehlt 3.Fehlerhafte Haupt-satzung 4. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WR, Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten	rückwirkende Bekanntma-chung um die geordnete städtebauli-che Entwick-lung weiter-hin planungs-rechtlich zu sichern

Stadtteil	B-Plan	Bekanntmachung	Formeller Wirksamkeitsmangel	Städtebaul. Inhalte/ Wirksamkeit	Beschlussvorschlag
Eschbach	Unter den Klippen - 1. Änderung	21./22. 12. 1991	1. Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Ort Bekanntmachung fehlt)	Städtebaul. Ziel: WR, Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten	rückwirkende Bekanntmachung wegen formeller Fehler des Ursprungsplans und um die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin planungsrechtlich zu sichern
Eschbach	Vor der Gass	04.02. 1966	1. Keine Hauptsatzung vorhanden 2. Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WA und MD (im Südosten), Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten	rückwirkende Bekanntmachung um die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin planungsrechtlich zu sichern
Kransberg	Kurberg	30.01. 1965	1. Nachweis der Genehmigung des RPs und der Bekanntmachung fehlt 2. Keine Hauptsatzung vorhanden 3. Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WA (westl. Bereich) und WR (östl. Bereich), Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten	rückwirkende Bekanntmachung um die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin planungsrechtlich zu sichern
Kransberg	Kurberg - 2. Teil	29/30. 07. 1983 (i.V.m. Hauptsatzung 1977)	1. Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (i.V.m. mit Hauptsatzung von 1977 , obwohl bereits die von 1981 Gültigkeit besaß, Ort und Datum der Bekanntmachung fehlt)	Städtebaul. Ziel: WR, Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten	rückwirkende Bekanntmachung um die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin planungsrechtlich zu sichern

Stadt-teil	B-Plan	Be-kannt ma-chung	Formeller Wirksam-keitsmangel	Städtebaul. Inhalte/ Wirksamkeit	Beschluss-vorschlag
Krans-berg	Teilbe-bau-ungsplan Krans-berg	Aufge-stellt 1964 (keine Angabe zur Be-kannt-machu ng vor-han-den)	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft (nicht vorhanden) 2. Kein Nachweis über Bekanntmachung (Es liegen keine Unterlagen bezüglich des Verfah-rens vor)	Städtebaul. Ziel: WA, Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten. Der Gel-tungsbereich ist aber vollständig bebaut und es liegen keine Angaben darüber vor, ob dieser Bebau-ungsplan bekanntge-macht wurde. Auf-grund der umliegen-den Bebauung und der örtlichen Gege-benheiten ist das Ge-biet problemlos nach §34 BauGB beurteil-bar	Aufheben, da der Gel-tungsbereich vollständig bebaut ist und keine Angaben darüber vor-liegen, ob dieser Be-bauungsplan bekanntge-macht wurde.
Merz-hausen	Garten-strasse	05.05. 1972	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt) 2. Fehlerhafte Haupt-satzung 3. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WA, MD und MI, Der Baubestand ent-spricht teilweise nicht den Bebauungsplan-Inhalten. Einige Ge-bäude überschreiten das Baufenster oder befinden sich ganz außerhalb dessen (bspw. 75/2, 78/4, 18/13, 78/6 bzw. 78/7, 78/8, 91/2 und 90/2)	Aufheben, da viele Abwei-chungen vom Baufenster vorliegen und der Bereich auch voll-ständig be-baut ist. Das Gebiet kann gut nach §34 BauGB beur-teilt werden.

Stadt-teil	B-Plan	Be-kannt ma-chung	Formeller Wirksam-keitsmangel	Städtebaul. Inhalte/ Wirksamkeit	Beschluss-vorschlag
Merz-hausen	Schiess-hütte	Aufge-stellt 1967 (keine Angabe zur Be-kannt-machu ng vor-han-den)	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt) 2. Nachweis der Be-kanntmachung fehlt 3. Keine Hauptsatzung vorhanden 4. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WA, Die textlichen Fest-setzungen sind wider-sprüchlich und teil-weise interpretierbar. Zudem ist unklar, ob der Bebauungsplan bekanntgemacht wur-de. Es wurde festge-stellt, dass in einem Teilbereich des B-Plans die Festsetzun-gen der Geschossig-keit nicht mit den vor-gegebenen Grundflä-chen- und Geschoss-flächenzahlen korre-spondieren	Aufheben, da der Plan ma-terielle Män-gel bei den Festsetzun-gen aufweist
Merz-hausen	Schiess-hütte 1. Ände-rung	12.07. 1972	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt) 2. Fehlerhafte Haupt-satzung 3. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WA, Die textlichen Fest-setzungen sind wider-sprüchlich und teil-weise interpretierbar. Es wurde festgestellt, dass in einem Teilbe-reich des B-Plans die Festsetzungen der Geschossigkeit nicht mit den vorgegebenen Grundflächen- und Geschossflächenzah-len korrespondieren	Aufheben, da der Plan ma-terielle Män-gel bei den Festsetzun-gen aufweist

Stadtteil	B-Plan	Bekanntmachung	Formeller Wirksamkeitsmangel	Städtebaul. Inhalte/ Wirksamkeit	Beschlussvorschlag
Michelbach	Unter der Viehtrift und im Gründchen - 1. Änderung	31.10. 1972	1. Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt) 2. Fehlerhafte Hauptsatzung 3. Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WA, Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten	rückwirkende Bekanntmachung um die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin planungsrechtlich zu sichern
Wernborn	Bebauungsplan Wernborn	04.10. 1962	1. Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt) 2. Keine Hauptsatzung vorhanden	Städtebaul. Ziel: WA, Baubestand entspricht teilweise nicht den Bebauungsplan-Inhalten. Es ist nicht deutlich erkennbar, welche Bereiche der Geltungsbereich umfasst, da Bereiche außerhalb des vermeintlichen Geltungsbereichs Festsetzungen aufweisen. Außerdem ist das Gebiet weitestgehend bebaut und nach §34 BauGB beurteilbar	Aufheben, da der Baubestand teilweise nicht den Bebauungsplan-Inhalten entspricht und der Geltungsbereich unklar ist
Wilhelmsdorf	Hinter den Stockwiesen	31.10. 1972	1. Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Ort, Unterschrift, Siegel zum Bekanntmachungsvermerk fehlen) 2. Fehlerhafte Hauptsatzung 3. Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WR und MD Baubestand entspricht teilweise nicht den Bebauungsplan-Inhalten. Es ist nicht gesichert erkennbar, welche Bereiche der Geltungsbereich umfasst, da Bereiche außerhalb des vermeintlichen Geltungsbereichs Festsetzungscharakter aufweisen. Einige Gebäude überschreiten zudem das Baufenster. Das Gebiet ist weitestgehend bebaut und nach §34 BauGB beurteilbar	Aufheben, da der Baubestand teilweise nicht den Bebauungsplan-Inhalten entspricht

Stadt-teil	B-Plan	Be-kannt ma-chung	Formeller Wirksam-keitsmangel	Städtebaul. Inhalte/ Wirksamkeit	Beschluss-vorschlag
Wil-helms-dorf	Im Herrn-garten	02.08. 1997	1. Ausfertigung des Bebauungsplans hat nach der Bekanntma-chung stattgefunden (Ausfertigung hat recht-lich zwischen Sat-zungsbeschluss und Bekanntmachung zu erfolgen)	Städtebaul. Ziel: WA und WR Der Bereich ist aktuell unbebaut und wurde privat durch einen Investor (Graf von Solms) erworben. Dieser plant im Gel-tungsbereich des Be-bauungsplans, unter Einhaltung dessen Festsetzungen, die zeitnahe Realisierung einer ökologisch aus-gerichteten Miets-haussiedlung	Erneute Be-kanntma-chung zum jetzigen Zeit-punkt um Baurecht für den Gel-tungsbereich des Bebau-ungsplans zu schaffen und die geordne-te städtebau-liche Ent-wicklung pla-nungsrecht-lich zu si-chern
Usin-gen	Albert-Franke-Straße	02/03. 05. 1975	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft (Ort der Bekanntmachung fehlt) 2. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WR, WA und MI, Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten	rückwirkende Bekanntma-chung um die geordnete städtebauli-che Entwick-lung weiter-hin planungs-rechtlich zu sichern

Stadt-teil	B-Plan	Be-kannt ma-chung	Formeller Wirksam-keitsmangel	Städtebaul. Inhalte/ Wirksamkeit	Beschluss-vorschlag
Usin-gen	Alten-wohn-und Pflege-heim	23.03. 1977	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt)	Städtebaul. Ziel: WA und in einem Teilbe-reich Gemeinbedarfs-fläche Altenwohn-und Pflegeheim, Baubestand entspricht teilweise nicht den Bebauungsplan-Inhalten. Der im Be-bauungsplan als Ge-meinbedarfsfläche für ein Altenwohn-und Pflegeheim festge-setzte Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet genutzt. Es gab in der Vergan-genheit bereits Be-strebungen den Be-bauungsplan diesbe-züglich zu ändern und in "Hattsteiner Allee" umzubenennen. Das Verfahren zur Ände-rung wurde aber nicht zu Ende geführt. Au-ßerdem überschreiten einige Gebäude die Baugrenze	Aufheben, da der Baube-stand teilwei-se nicht den Bebauungs-plan-Inhalten entspricht
Usin-gen	Am Die-denborn	10.02. 1964	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft Plan ist nicht ausgefer-tigt) 2. Fehlerhafte Haupt-satzung 3. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WR, Baubestand entspricht teilweise nicht den Bebauungsplan-Inhalten. Zum Beispiel ist teilweise Bebauung in nicht überbaubaren Flächen realisiert worden.	Aufheben, da der Baube-stand teilwei-se nicht den Bebauungs-plan-Inhalten entspricht

Stadt-teil	B-Plan	Be-kannt ma-chung	Formeller Wirksam-keitsmangel	Städtebaul. Inhalte/ Wirksamkeit	Beschluss-vorschlag
Usin-gen	An der Eiskaut	30.12. 1966	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft (Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt) 2. Fehlerhafte Haupt-satzung 3. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebauliches Ziel: WA, WR und MD (Teilbereich im Nord-westen). Es gibt we-nige geringfügige Ab-weichungen von der Baugrenze, welche aber die grundsätzli-chen Planziele nicht unwirksam werden lassen	rückwirkende Bekanntma-chung um die geordnete städtebauli-che Entwick-lung weiter-hin planungs-rechtlich zu sichern
Usin-gen	An der Eiskaut, 1. Ände-rung und Erweite-rung	04/05. 06. 1976	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt) 2. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebauliches Ziel: WA, WR und MD (Teilbereich im Nord-westen). Es gibt we-nige geringfügige Ab-weichungen von der Baugrenze, welche aber die grundsätzli-chen Planziele nicht unwirksam werden lassen.	rückwirkende Bekanntma-chung um die geordnete städtebauli-che Entwick-lung weiter-hin planungs-rechtlich zu sichern

Stadtteil	B-Plan	Bekanntmachung	Formeller Wirksamkeitsmangel	Städtebaul. Inhalte/ Wirksamkeit	Beschlussvorschlag
Usingen	Auf dem Bubenstück	02.05. 1977	1. Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt)	Städtebaul. Ziel: SO Feuerwehrstützpunkt und MI, Der Geltungsbereich wurde in Teilen bereits überplant ("Neubau Kreiskrankenhaus Usingen" und "Auf dem Bubenstück: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel 2. Änderung "--> Rewe). Der Neubau des Feuerwehrstützpunktes kann durch das aktuelle Planungsrecht ermöglicht werden	rückwirkende Bekanntmachung um die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin planungsrechtlich zu sichern
Usingen	In den Muckenäckern 1. Änderung	29.08. 1975	1. Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Plan nicht ausgefertigt) 2. Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: SO (Schulbauten, Spielplätze und Freizeitanlagen, Sportgelände), WR und WA, Bereich westlich der Wilhelm-Martin-Dienstbach-Straße wurde zum Teil überplant. Der östliche Bereich (WA, WR) hingegen entspricht weitestgehend den Festsetzungen des BPlans	rückwirkende Bekanntmachung um die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin planungsrechtlich zu sichern
Usingen	Schlappmühler Pfad	04.01. 1974	1. Fehlerhafte Hauptsatzung 2. Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: SO, WR, Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten	rückwirkende Bekanntmachung um die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin planungsrechtlich zu sichern

Stadt-teil	B-Plan	Be-kannt ma-chung	Formeller Wirksam-keitsmangel	Städtebaul. Inhalte/ Wirksamkeit	Beschluss-vorschlag
Usin-gen	Vor dem Obertor	11./12. 06. 1976	1. Ausfertigungsver-merk über Bekanntma-chung ist fehlerhaft (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt) 2. Auslegung der Sat-zung nicht mit Be-kanntmachungsdatum	Städtebaul. Ziel: WA, MI, Baubestand entspricht den Bebauungsplan-Inhalten. Der süd-westlichen Bereich wurde teilweise durch den Bebauungsplan "Adolf-Möller-Straße/ Schillerstraße-Teilfläche A" über-plant	rückwirkende Bekanntma-chung um die geordnete städtebauli-che Entwick-lung weiter-hin planungs-rechtlich zu sichern

Legende: WA = Allgemeines Wohngebiet, WR = Reines Wohngebiet, MI = Mischgebiet, MD = Dorfgebiet, SO = Sondergebiet

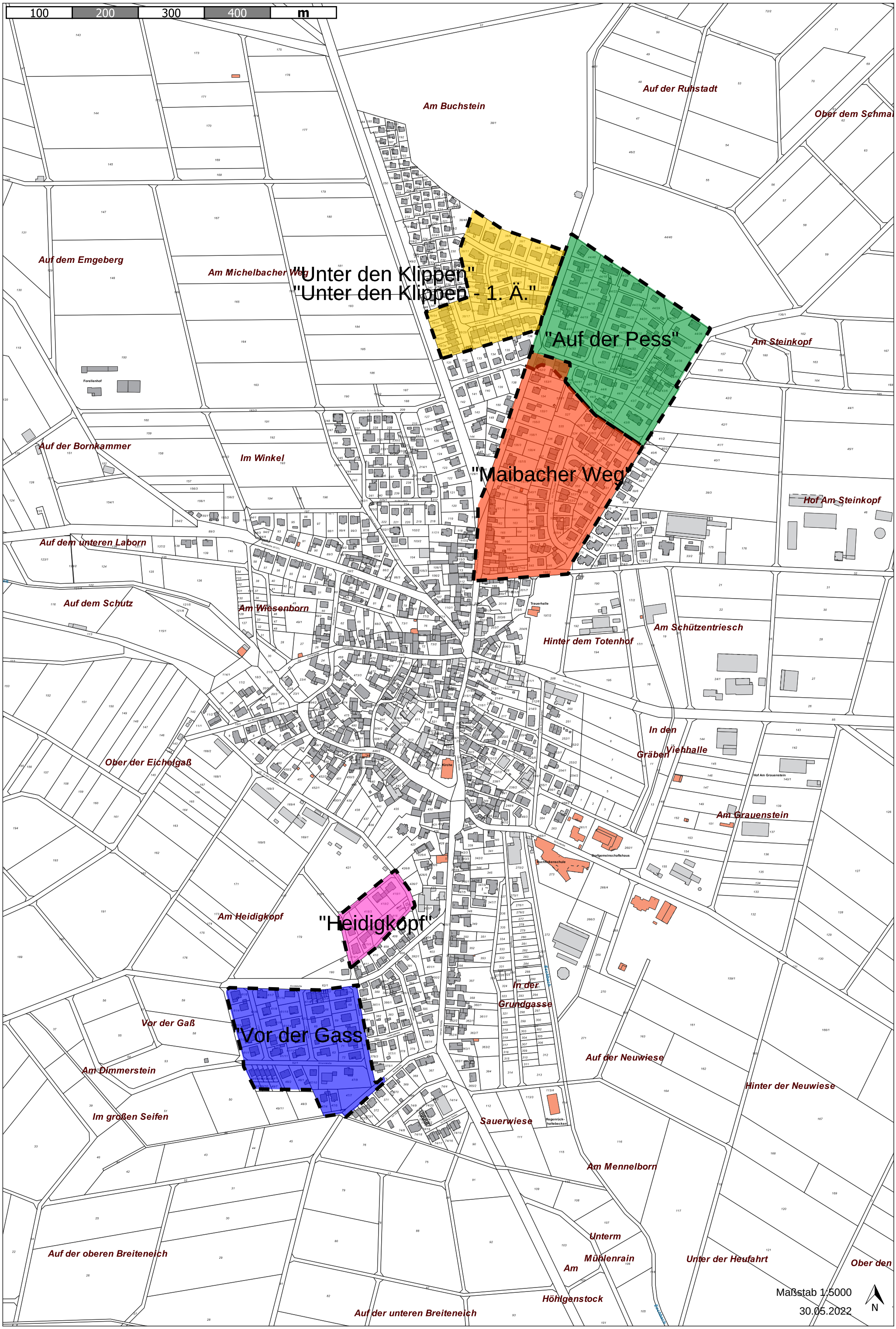
Haushaltsrechtlich geprüft:

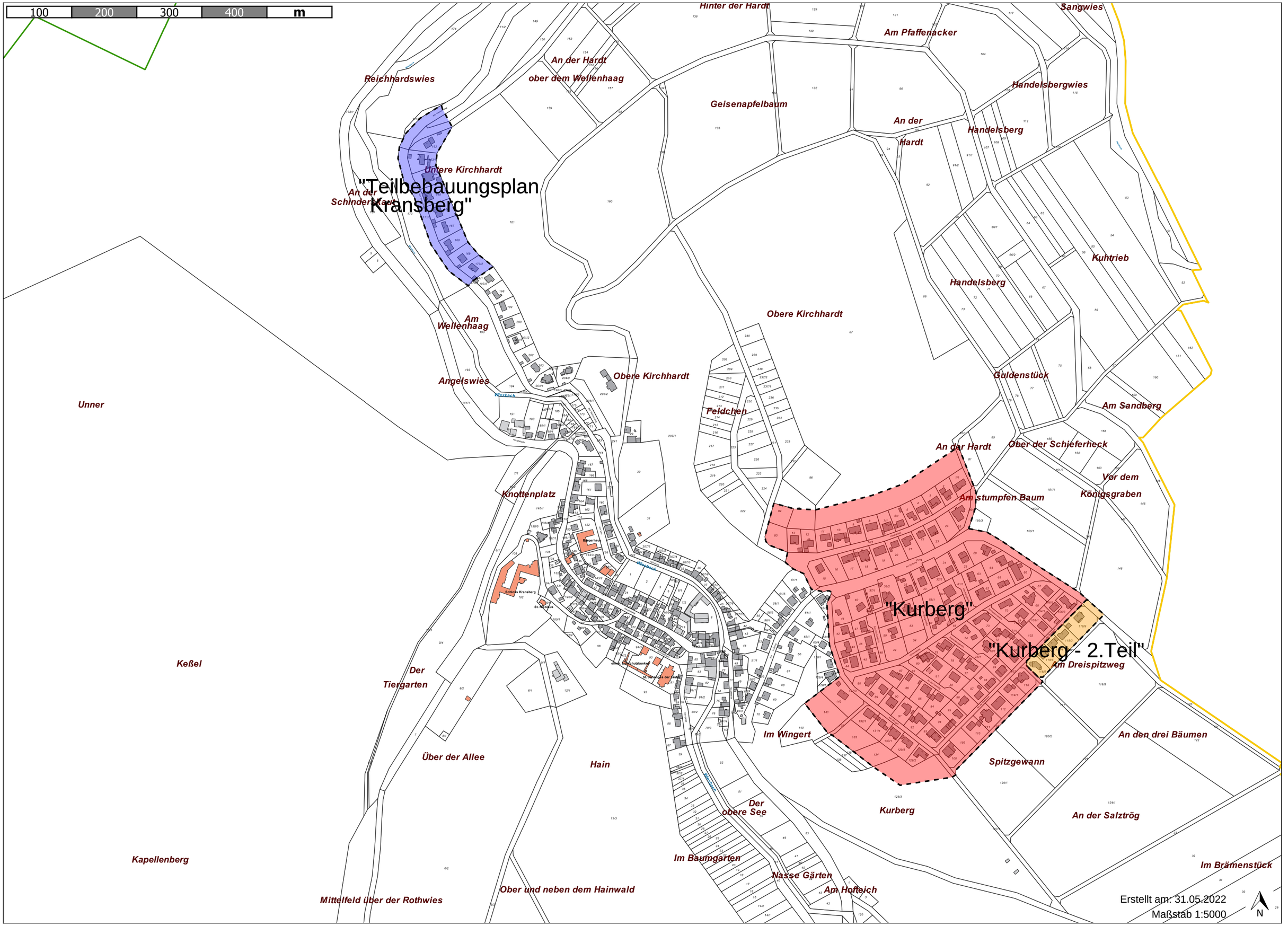
Leitung Kämmerei

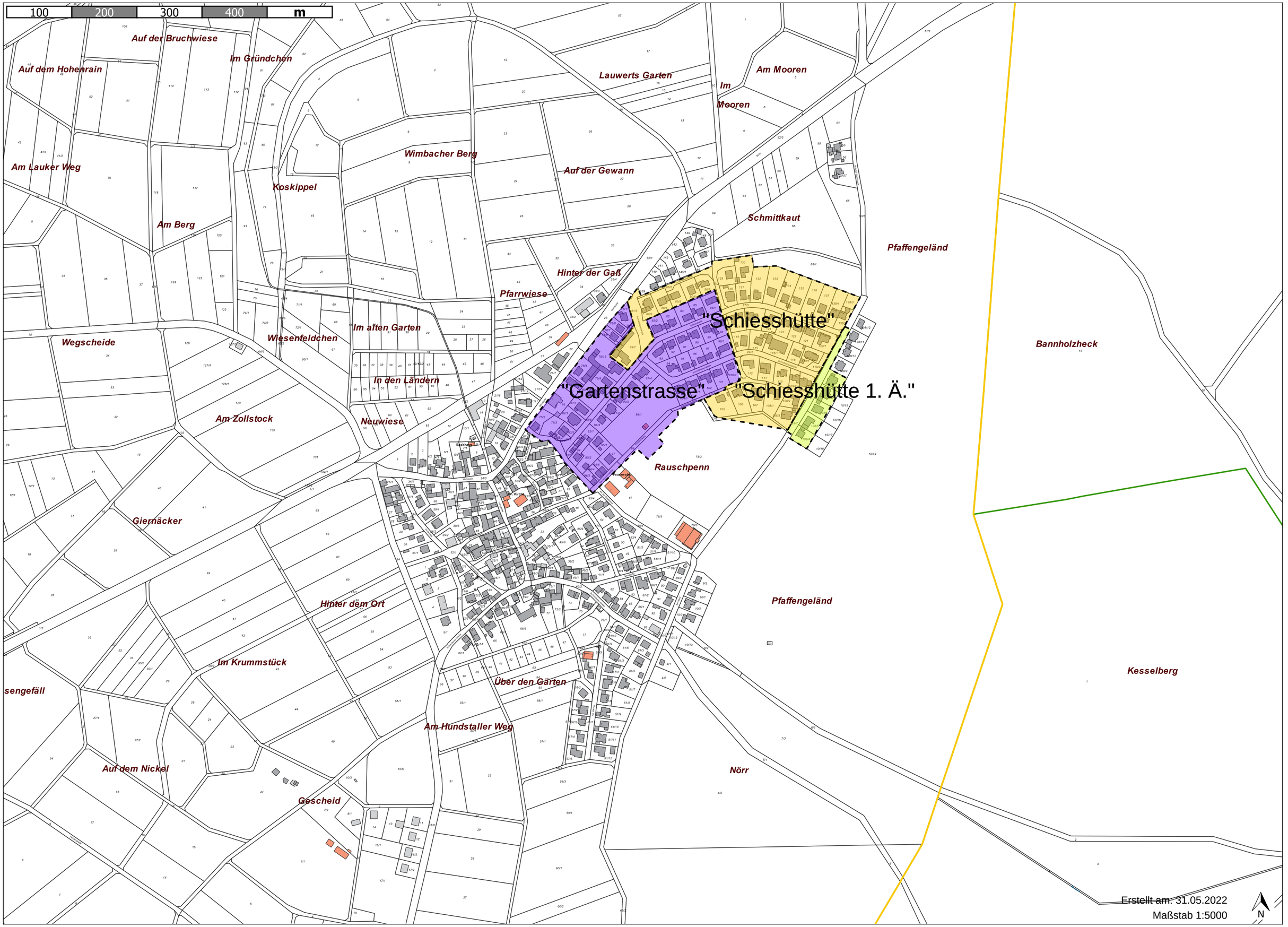
Steffen Wernard	Frau Silvia Koch	Anja Loose
Bürgermeister	Amtsleitung Bauamt	Sachbearbeitung

Anlage(n):

(1) Anlage 1 Übersicht betroffene Bebauungspläne Eschbach
(2) Anlage 2 Übersicht betroffene Bebauungspläne Kransberg
(3) Anlage 3 Übersicht betroffene Bebauungspläne Merzhausen
(4) Anlage 4 Übersicht betroffene Bebauungspläne Michelbach
(5) Anlage 5 Übersicht betroffener Bebauungsplan Wernborn
(6) Anlage 6 Übersicht betroffene Bebauungspläne Wilhelmsdorf
(7) Anlage 7 Übersicht betroffene Bebauungspläne Usingen


100
200
300
400
m
"Unter den Klippen"
"Unter den Klippen - 1. Ä."
"Auf der Pess"
"Maibacher Weg"
"Heidigkopf"
"Vor der Gass"
Auf der Ruhstadt
Am Buchstein
Auf dem Emgeberg
Am Michelbacher Weg
Am Steinkopf
Hof Am Steinkopf
Auf der Bornkammer
Im Winkel
Auf dem unteren Laborn
Auf dem Schutz
Am Wiesenborn
Am Schützentriesch
Hinter dem Totenhof
In den Gräben
Viehhalle
Ober der Eichelgaß
Am Grauenstein
Am Heidigkopf
Vor der Gaß
In der Grundgasse
Am Dimmerstein
Auf der Neuwiese
Hinter der Neuwiese
Im großen Seifen
Sauerwiese
Am Mennelborn
Auf der oberen Breiteneich
Unterm Mühlenrain
Am Höhlgenstock
Unter der Heufahrt
Auf der unteren Breiteneich
Forellenhof
Trauerhalle
Ev. Kirche
Dorfgemeinschaftshaus
Buchheckenschule
Regenrück-haltebecken
Maßstab 1:5000
30.05.2022
N

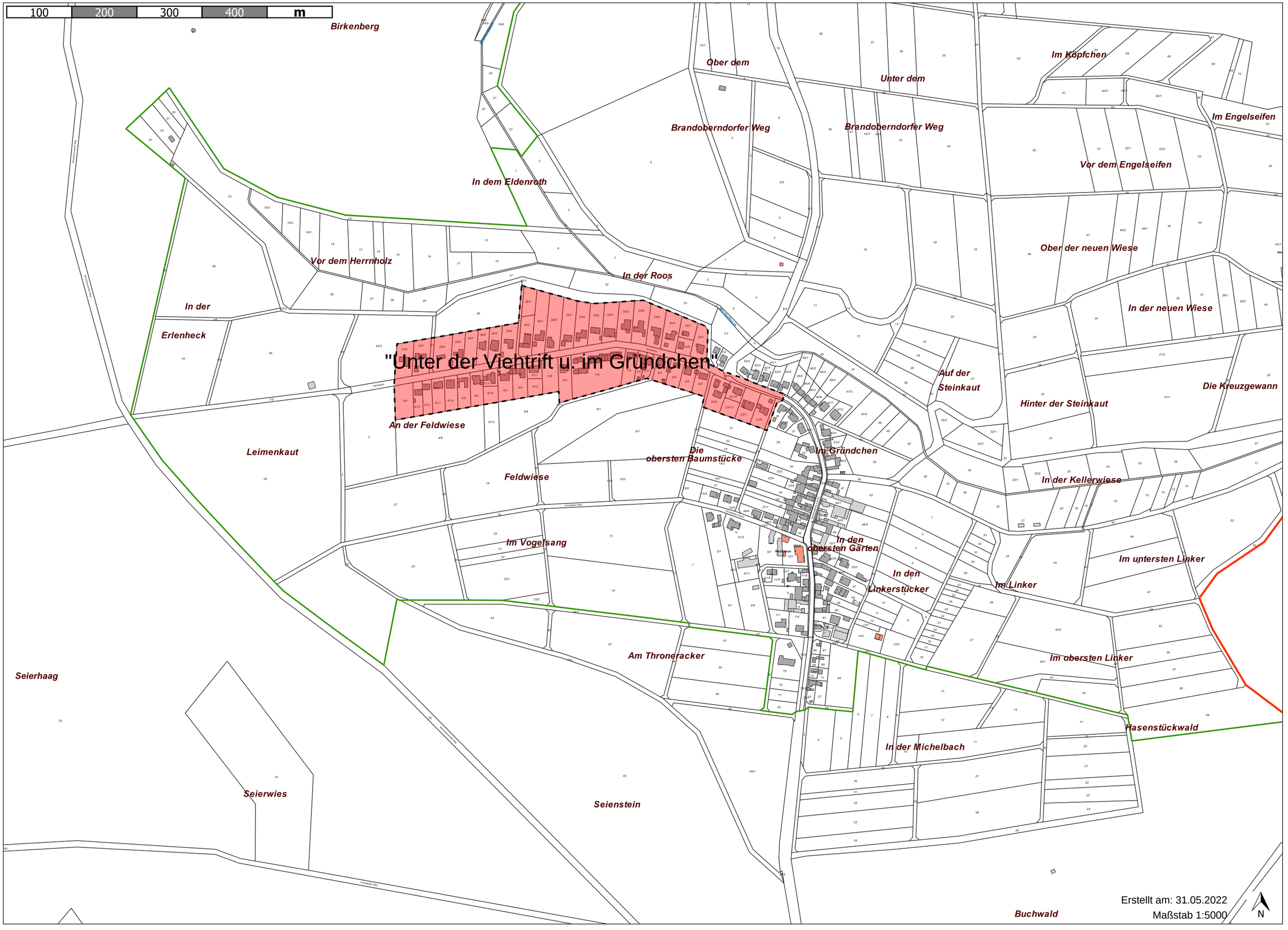

100
200
300
400
m
"Teilbebauungsplan Kransberg"
"Kurberg"
"Kurberg - 2.Teil"
Hinter der Hardt
Sangwies
Am Pfaffenacker
An der Hardt ober dem Wellenhaag
Reichhardswies
Geisenapfelbaum
Handelsbergwies
An der Handelsberg Hardt
Untere Kirchhardt
An der Schinderkaute
Kuhtrieb
Handelsberg
Am Wellenhaag
Obere Kirchhardt
Angelswies
Guldenstück
Am Sandberg
Unner
Feldchen
An der Hardt
Ober der Schieferheck
Vor dem Königsgraben
Am stumpfen Baum
Knottenplatz
Im Dreispitzweg
Keßel
Der Tiergarten
Im Wingert
An den drei Bäumen
Über der Allee
Hain
Spitzgewann
Der obere See
Kurberg
An der Salztrög
Kapellenberg
Im Baumgarten
Im Brämenstück
Nasse Gärten
Am Hofteich
Ober und neben dem Hainwald
Mittelfeld über der Rothwies
Schloss Kransberg
St. Nicolaus
Bürgerhaus
Wasbach
Erstellt am: 31.05.2022
Maßstab 1:5000
N



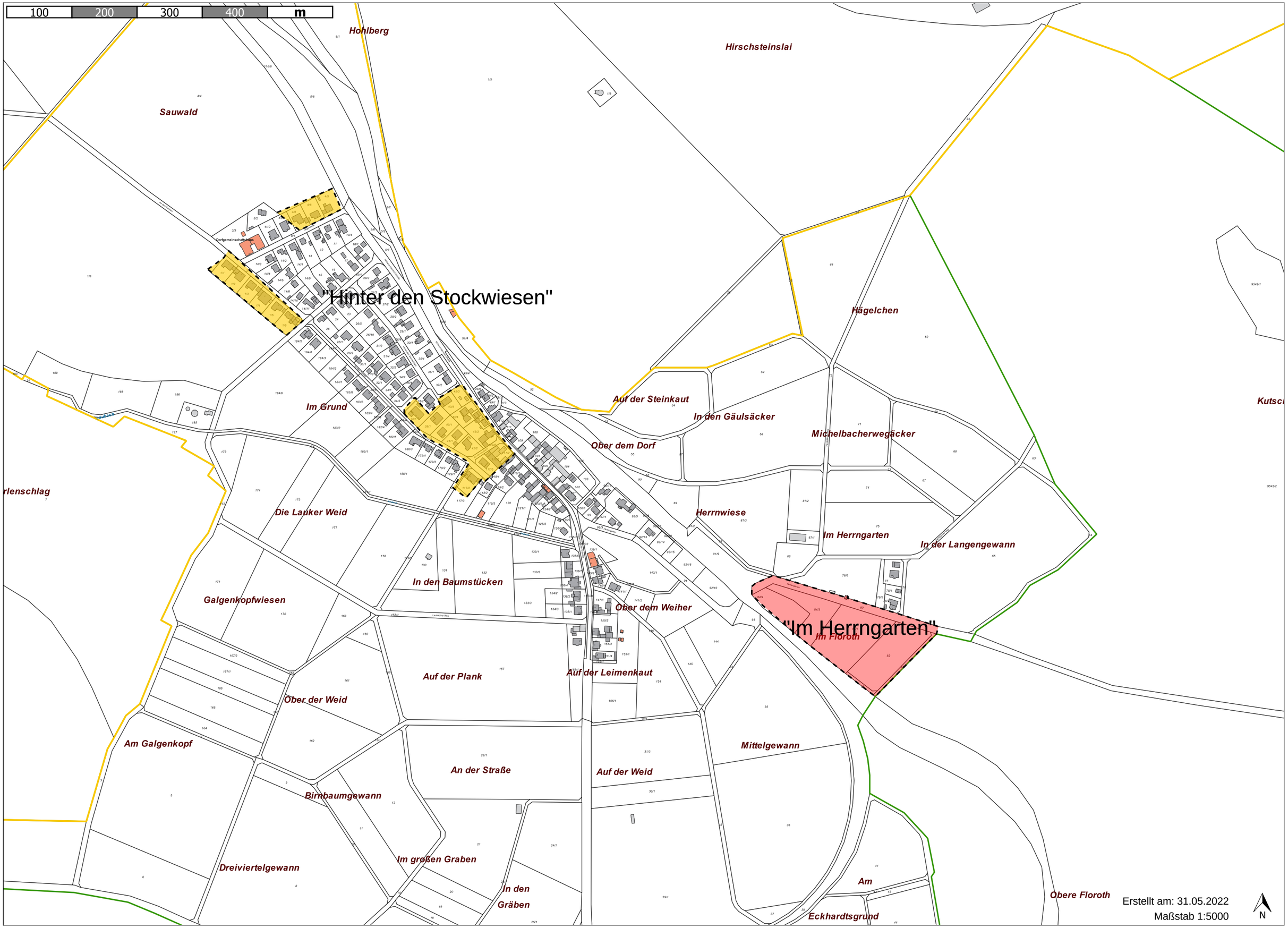
Erstellt am: 31.05.2022

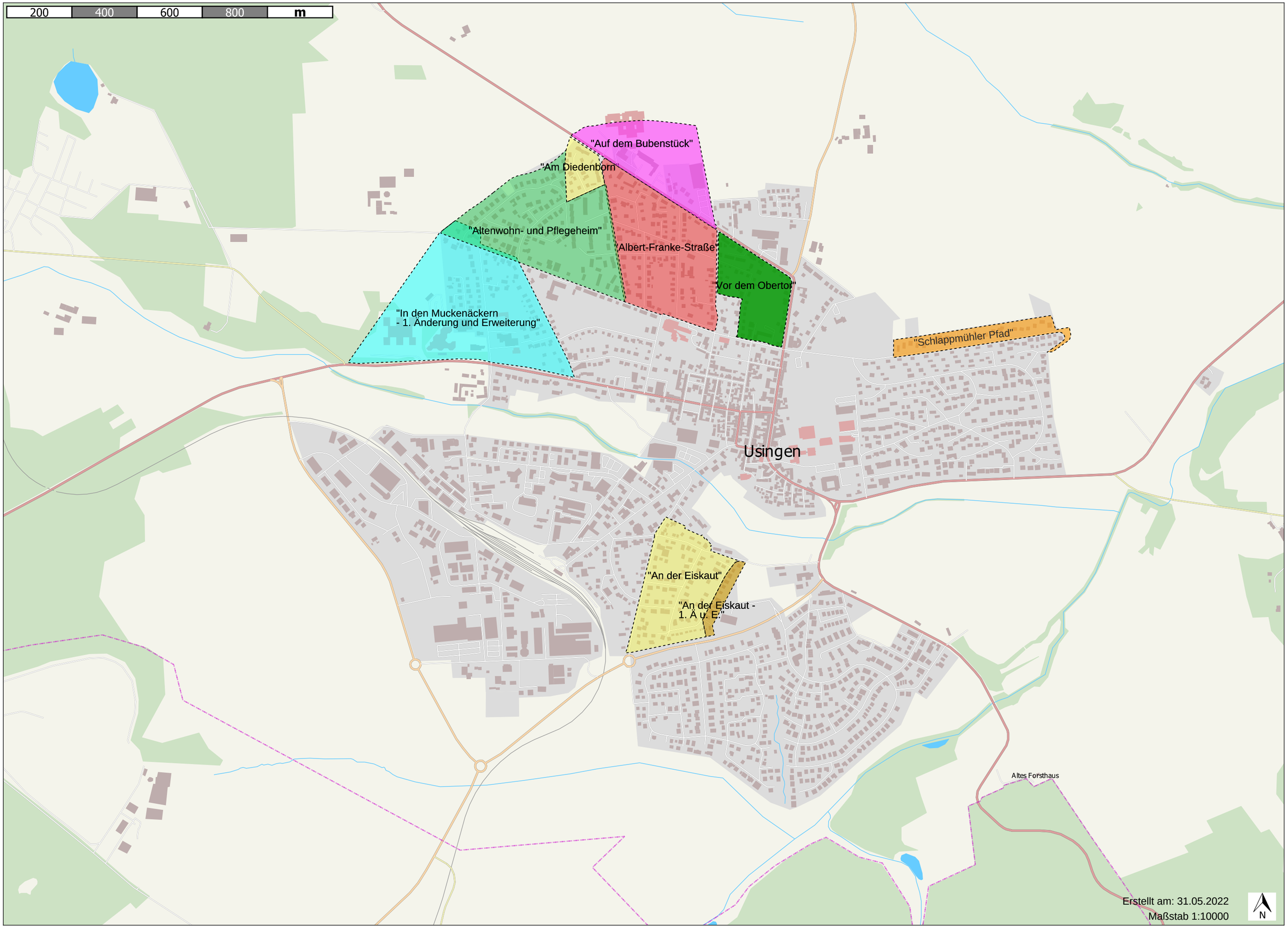
Maßstab 1:5000

N


100
200
300
400
m
"Unter der Viehtrift u. im Gründchen"
Birkenberg
In dem Eldenroth
Vor dem Herrnholz
In der Erlenheck
Leimenkaut
Feldwiese
Im Vogelsang
Seierhaag
Seierwies
Seienstein
Am Throneracker
An der Feldwiese
In der Roos
Ober dem
Unter dem
Brandoberndorfer Weg
Brandoberndorfer Weg
Im Köpfchen
Im Engelseifen
Vor dem Engelseifen
Ober der neuen Wiese
In der neuen Wiese
Auf der Steinkaut
Hinter der Steinkaut
Die Kreuzgewann
Die obersten Baumstücke
Im Gründchen
In den obersten Gärten
In der Kellerwiese
Im untersten Linker
In den Linkerstücker
Im Linker
Im obersten Linker
Hasenstückwald
In der Michelbach
Buchwald
Buchhaus
DGM
Erstellt am: 31.05.2022
Maßstab 1:5000
N

100
200
300
400
m
"Bebauungsplan Wernborn"
Weierwiesenhohl
Weierwiesenkoppel
Hausacker
Hinter dem Rain
Eichkopf
Auf der
Elfengrube
Schmittstück
Die Sauerwiesen
In dem oberen Lindengraben
Die neuen Gärten
In dem unteren
Lindengraben
Vorm Fortb
Burgarts-
berg
Oberste Gehain
Sporthalle
Kindergarten
In der
Kuhbach
Aufm Fortberg
Die neuen
Wiesen
Auf der Sauweide
Das Wäldchen
Aufm Trieb
Im Hallgarten
Hallgarten
Hubersheck
Brudershardt
Banggarten
In der
Mowies
Brandeich
Flachsäcker
Gläserner Berg
Aufm Gleichen
Aufm Kiesköppel
Jenseits Petersgraben
Lauterhardt
Auf der Au
Über der Kleinm
ere Dittenbach
Erstellt am: 31.05.2022
Maßstab 1:5000
N


100
200
300
400
m
"Hinter den Stockwiesen"
"Im Herrngarten"
Hohlberg
Hirschsteinslai
Sauwald
Dorfgemeinschaftshaus
Hügelchen
Auf der Steinkaut
In den Gäulsäcker
Michelbacherwegäcker
Im Grund
Ober dem Dorf
Herrnwiese
Im Herrngarten
In der Langengewann
Die Lauker Weid
In den Baumstücken
Galgenkopfwiesen
Ober dem Weiher
Im Floroth
Auf der Plank
Auf der Leimenkaut
Ober der Weid
Am Galgenkopf
Mittelgewann
An der Straße
Auf der Weid
Birnbaumgewann
Im großen Graben
Dreiviertelgewann
In den Gräben
Am Eckhardtsgrund
Obere Floroth
Erstellt am: 31.05.2022
Maßstab 1:5000
N


200
400
600
800
m
"Auf dem Bubenstück"
"Am Diedenborn"
"Altenwohn- und Pflegeheim"
"Albert-Franke-Straße"
"Vor dem Oberton"
"In den Muckenäckern
- 1. Änderung und Erweiterung"
"Schlappmühler Pfad"
Usingen
"An der Eiskaut"
"An der Eiskaut -
1. Ä u. E."
Altes Forsthaus
Erstellt am: 31.05.2022
Maßstab 1:10000
N