

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 378), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung
 - - - - Flurgrenze
 Flurnummer
 Flurstücknummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
 SOuEh Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Lebensmittel Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
 OKGeo Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 Elektrizität (Trafostation)
 Abfall (Altkassentainer)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 GR Entwicklungsziele: Gewässerrandstreifen
 Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
 St Stellplätze mit Zu- und Umfahrten
 W Werbeanlage
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen
 Gewässerrandstreifen
 Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NN)
 Bemalung (verbündlich)
 Botschung (Bestand, unverbündlich)
 Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes
 Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (HQ100)

Nutzungsschablone
 Nr. Baugebiet GRZ GFZ OKGeo
 1 SOuEh 0,4 0,4 9,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des mit Verfügung vom 12.05.1964 genehmigten und 1980 rückwirkend in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese - 4. Änderung (Teilbereich A)“ von 2014 durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 Das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-einzelhandel“ dient der Unterbringung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels. Innerhalb des Sondergebietes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Betriebe des Lebensmittel-einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 m² und maximal 1.500 m² mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 1.2.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenmessung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rückfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudesockel (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximale zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile.
 1.2.2.2 Die maximale Höhe von Werbeflächen und freistehenden Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen sowie von Beleuchtungsanlagen beträgt 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)
 1.3.1 Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 1.3.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ sind die Uferbereiche des Gewässers Stockheimer Bach naturnah zu gestalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten; Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1.5.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplatzflächen, die barrierefrei zugänglich sein müssen.
 1.5.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freilichtentstellung ist unzulässig.

1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Die Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszone sind mit glattem Asphalt zu befestigen.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5a BauGB)
 1.7.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
 1.7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Blüthänfling, Elster, Fitis, Girilitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Stieglitz und Wacholderdrossel heimische, domerische, standort-gerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 5°.
 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden; die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Prismenwendaanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder oder Filmwände sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Gebäude vorzusehen oder außerhalb des Gebäudes gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Hiervon ausgenommen sind Standflächen für Altkassentainer.

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

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Teilplan 1 „Freiflächenplan“ und dem Teilplan 2 „Schnitt“, dem Teilplan 3 „Ansichten Nord-Ost + Süd-West“ und dem Teilplan 4 „Ansichten Nord-West + Süd-Ost“, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“.

3.2 Stellplatzsetzung
 Auf die Stellplatzsetzung der Stadt Usingen in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.3 Zisternensatzung
 Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen (Zisternensatzung) der Stadt Usingen in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.4 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 wird hingewiesen.

3.5 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).

3.6 Gewässerrandstreifen
 Entlang der Wasserflächen des Stockheimer Baches erstreckt sich der Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 36 Wasserrandstreifen-Gesetz (WRStG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweilige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

3.7 Verwertung von Niederschlagswasser sowie Anforderungen an die Entwässerung
 3.7.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).
 3.7.2 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).

3.8 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen sowie Umgang mit Bauabfällen
 3.8.1 Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/11.1. Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 und a, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.
 3.8.2 Bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bauabfällen sind die Regelungen des Marktbaus „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beachten und einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beschriebenen Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenabwusch/Bauschutt erkennbar werden sollten.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
 3.9.1 Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann für Blüthänfling, Elster, Fitis, Girilitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Star, Stieglitz, Wacholderdrossel und Zwergfledermaus bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden.
 3.9.2 Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von CEF-Maßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen können.
 3.9.3 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuhehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

3.9.4 Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
 3.9.5 Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereingängen an Gebäuden ist zu vermeiden.

3.9.6 Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Blüthänfling, Elster, Fitis, Girilitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Stieglitz und Wacholderdrossel sind flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, domerische, standortgerechte Arten) anzupflanzen (CEF-Maßnahme).
 3.9.7 Anbringung von drei geeigneten Nistmöglichkeiten für den Star (z.B. 1x Hasselfeldt Nistkasten für Stare und Gartenrotschwanz (3-fach) oder 1x Schwelger Nistkasten für Stare (3-fach) oder vergleichbares) an der Fassade oder an Bäumen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen (CEF-Maßnahme). Jede über die bereits angenommene Anzahl hinausgehende wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
 3.9.8 Anbringung von jeweils drei geeigneten Nistkästen für Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling an der Fassade oder an Bäumen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.
 3.9.9 Um Beeinträchtigungen der im Plangebiet angenommenen besonders geschützten Reptilienart Blindschnecke (Anguis fragilis) sowie der im Plangebiet angenommenen besonders geschützten Amphibientarten Bergmolch (Triturus alpestris), Erdkröte (Bufo bufo), Fadenmolch (Triturus helveticus) und Teichmolch (Triturus vulgaris) zu vermeiden, sind Erdarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich (Plangebiet) in den Sommermonaten während der Aktivitätsperiode der Tierarten durchzuführen und zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls ist eine Umsiedlung vorgefundener Individuen in das unmittelbare Umfeld erforderlich.

3.10 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.

3.10 Hinweise zum Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

3.10.1 Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsanlagen auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

3.10.2 Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

3.11 Hinweise zur Eingriffsminimierung
 3.11.1 Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungelegter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) verwiesen.
 3.11.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegler Glasfassaden mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegler Fassaden zu vermeiden und, wo dies unvermeidbar ist, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

3.12 Artenauswahl
Artenliste 1 (Bäume):
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Sorbus aucuparia - Mehlbeere
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche

Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Steichele
 Sorbus aralinervis - Mehlebeere
 Sorbus aucuparia - Mehlbeere
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):
 Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
 Buxus sempervirens - Buchsbaum
 Cornus sanguinea - Roter Hartleigler
 Corylus avellana - Hasel
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Frangula alnus - Faulbaum
 Genista tinctoria - Färbeginster
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Malus sylvestris - Wildapfel
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Ribes div. spec. - Beerensträucher
 Rosa canina - Hundrose
 Salix caprea - Salweide
 Salix purpurea - Purpurweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbaum):
 Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
 Calluna vulgaris - Heidekraut
 Chaenomeles div. spec. - Zierquerte
 Cornus florida - Blütenhänfling
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Deutzia div. spec. - Deutzia
 Hamamelis mollis - Zaubernuss
 Hydrangea macrophylla - Hortensie

Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
 Lonicera nigra - Heckenkirsche
 Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
 Magnolia div. spec. - Magnolie
 Malus div. spec. - Zierapfel
 Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
 Rosa div. spec. - Rosen
 Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
 Aristoclia macrophylla - Pfeifenwinde
 Clematis vitalba - Wald-Rebe
 Hedera helix - Efeu
 Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Lonicera spec. - Heckenkirsche
 Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
 Polygonum aubertii - Knöterich
 Wisteria sinensis - Blaugreen

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

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 01.11.2019 Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 08.11.2019 bis 09.12.2019 Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	TRÄGERBETEILIGUNG Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschließern vom 05.11.2019 Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

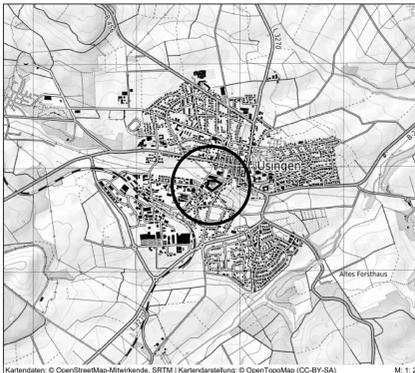
OFFENLAGE
 Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB im Usinger Anzeiger am
 Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom bis
 Usingen, den
 (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS
 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 Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
 Usingen, den
 (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

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

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“



PLANUNGSBURO FISCHER
 Ramplung | Stadtplanung | Umwelplanung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T. +49 641 9844-122 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 01.11.2019
 21.09.2020
 18.08.2025

Entwurf
 Projektleitung: Adler / Kempal
 CAD: Schneider / Perpon
 Maßstab: 1:500
 Projektnummer: 24-2957