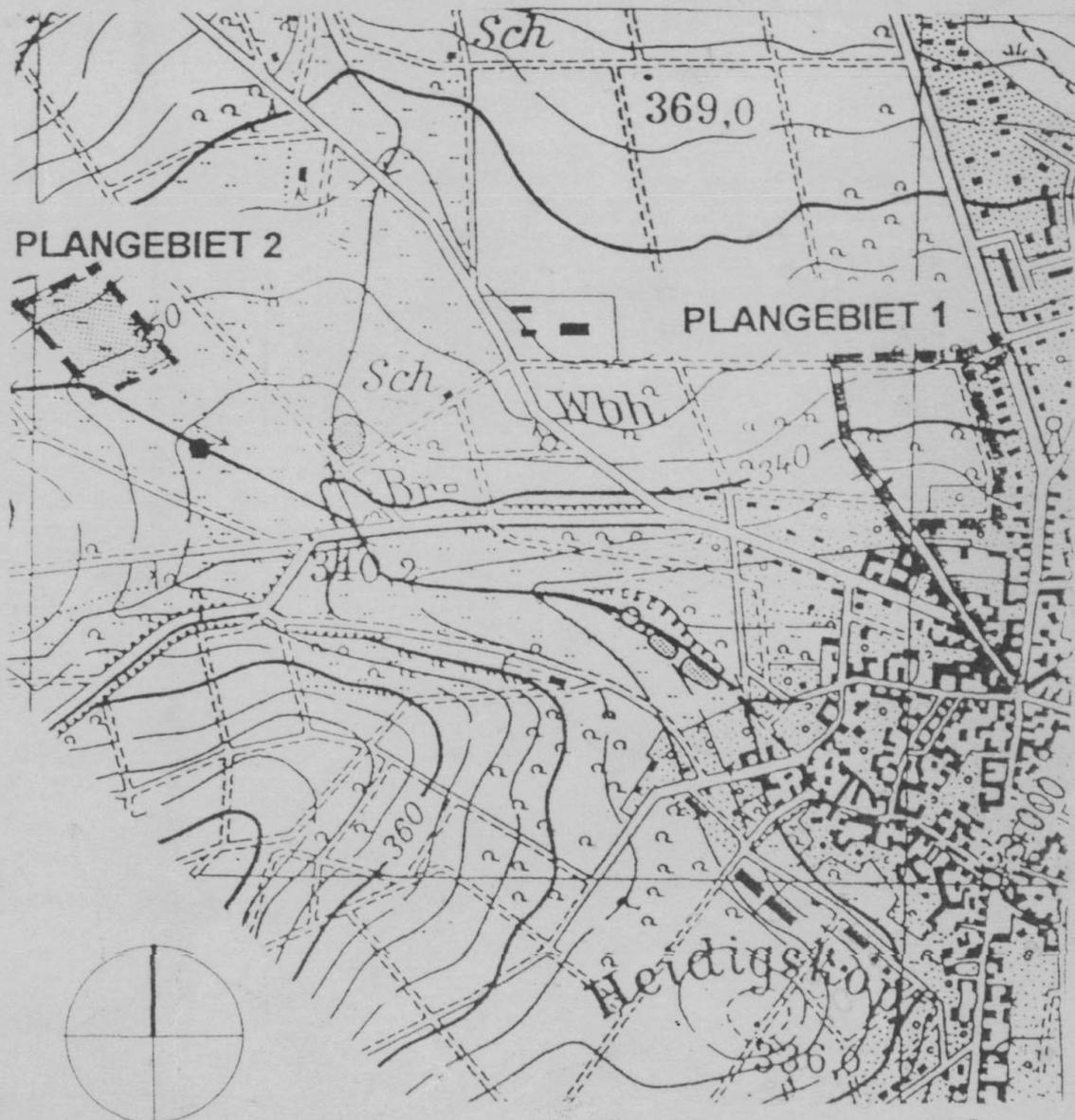


# STADT USINGEN

STADTTEIL ESCHBACH - „IN DER LAACH“  
BEBAUUNGSPLAN

GEMARKUNG  
FLUR 5

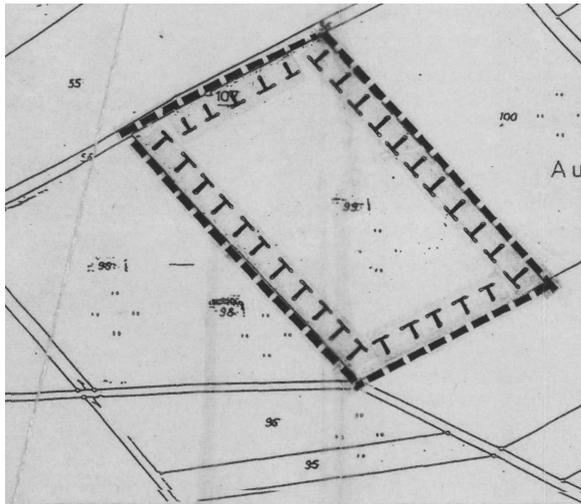
ESCHBACH  
M 1 : 500



ÜBERSICHT M 1 : 10000

Index: B(1)

DIPL.ING. RAINHARD STICHERLING - ARCHITEKT + STADTPLANER  
61250 USINGEN GUTENBERGWEG 6 TEL.: 06081/2018

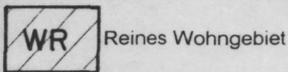


**PLANGEBIET 2**  
**FLÄCHE FÜR ERSATZMASSNAHMEN**

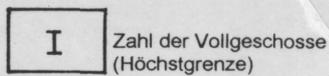
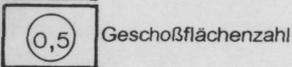
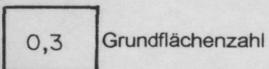
M 1 : 2000  
 GEMARKUNG ESCHBACH, FLUR 5, FLURSTÜCK 99

Zeichenerklärung der zeichnerischen Festsetzungen

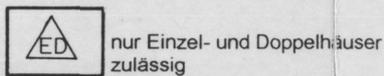
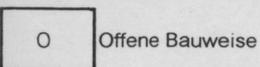
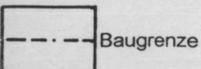
1. Art der baulichen Nutzung



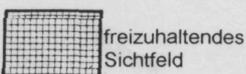
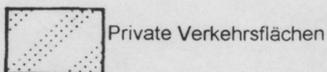
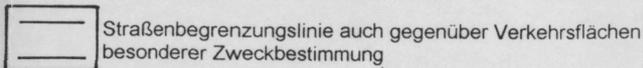
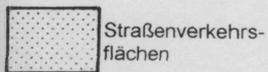
2. Maß der baulichen Nutzung



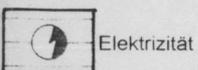
3. Bauweise, Baugrenzen

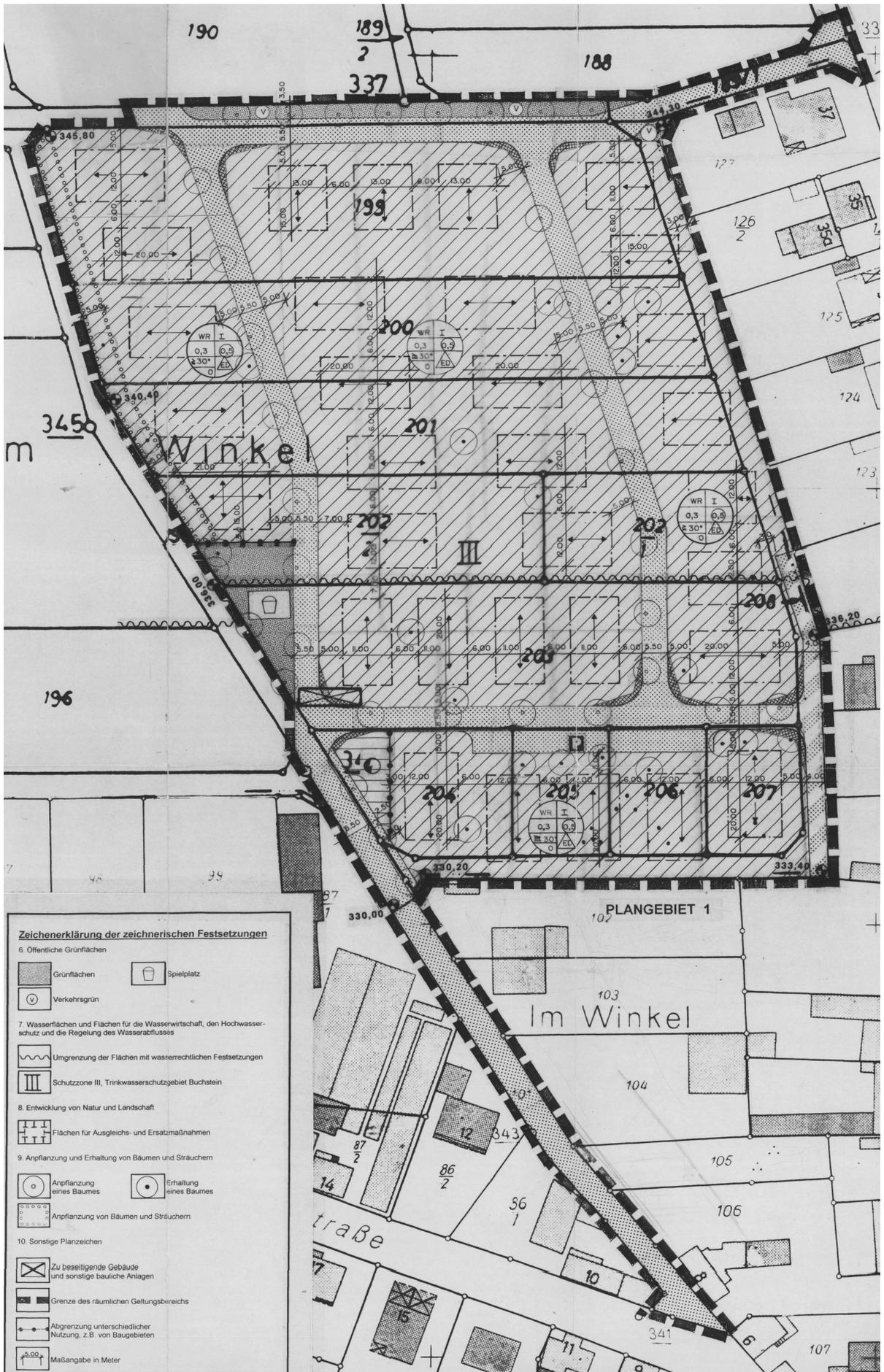


4. Verkehrsflächen



5. Flächen für Versorgungsanlagen





# Bebauungsplan mit Landschaftsplan

## Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, bestehend aus Plangebiet 1 und Plangebiet 2, gelten in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen folgende Vorschriften:

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

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

a) Stellplätze und Garagen (§ 2 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO): Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, unter Wahrung der bauordnungs- und nachbarrechtlichen Belange.

b) Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, ausgenommen Einrichtungen und Anlagen für die Tier- und Kleintierhaltung.

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

a) Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

b) Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen.

#### 1.3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte Mindestdachneigung und die Firstrichtung beziehen sich nicht auf Garagen und Nebenanlagen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche. Ausnahmsweise kann für untergeordnete Gebäudeteile eine andere Firstrichtung zugelassen werden.

#### 2. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bergseitig höchstens 0,5 m und talseitig höchstens 1,50 m über der Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlagen (Bürgersteig, Wohnweg) liegen gemessen im jeweiligen Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekanten bis zur erschließenden Anlage.

Bei Gebäuden, deren erschließende Anlagen ausschließlich talseitig vorhanden sind, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens tal- und bergseitig höchstens 2,50 m über der Oberkante der talseitig erschließenden Anlagen liegen, gemessen am tiefsten Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekanten mit der erschließenden Anlage.

Ein Höhenversatz des Erdgeschoßfußbodens ist nur in Gefällrichtung des natürlichen Geländes zulässig.

3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( §9 (1) Nr.20 BauGB)

a) Rückhaltung von Niederschlagswasser

Regenwassersammelbecken (Zisternen) sind einzubauen.

Der Speicher kann im Erdreich oder im Keller eingebaut werden und soll einen Inhalt von mind. 20 l / m<sup>2</sup> Dachfläche fassen. Das gespeicherte Wasser soll für gärtnerische Zwecke verwendet werden. Der Überlauf des Speichers kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

b) Versickerung von Niederschlagswasser

Die Befestigung der Freiflächen ist auf die erforderlichen Stellplatzflächen, Zufahrten und Gehwegführungen zu beschränken.

Kfz-Stellplätze sind im öffentlichen und privaten Bereich mit einem Rasen- oder Drainpflaster auszubilden. Das Ausgießen von Pflasterfugen mit wasserundurchlässigen Stoffen ist nicht zulässig.

c) Oberbodensicherung

Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden (gem. DIN 18915 Teil 1-3) ist zu sichern und sachgemäß bis zur Wiederverwendung innerhalb des Plangebiets auf Mieten aufzusetzen. Verunreinigung oder Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

d) Sichtschutzpflanzung

Auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ ist eine mindest dreireihige Hecke aus einheimischen standortgerechten Bäumen, Heistern und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind pro Grundstück zu pflanzen: Mindestens 2 Bäume, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 -18 cm

Es sind pro Heckenreihe zu pflanzen: je 5 m Grundstückslänge 1 Heister, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, 200 - 250 cm  
je 1,50 m Grundstückslänge 1 Strauch, 2-3 mal verpflanzt, ohne Ballen, 100 -120 cm

**Arten:**

Bäume:	1) Acer campestre	(Feldahorn)
	2) Acer platanoides	(Spitzahorn)
	3) Carpinus betulus	(Hainbuche)
	4) Prunus avium	(Vogelkirsche)
	5) Prunus padus	(Traubenkirsche)
	6) Quercus robur	(Stieleiche)
	7) Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Heister und Sträucher:

1) Acer campestre	(Feldahorn)
2) Carpinus betulus	(Hainbuche)
3) Cornus sanguinea	(Hartriegel)
4) Corylus avellana	(Haselnuß)
5) Crataegus monogyna	(Weißdorn)
6) Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
7) Ligustrum vulgare	(Liguster)
8) Rosa canina	(Hundsrose)
9) Sorbus aucuparia	(Eberesche)
10) Viburnum opulus	(Schneeball)

e) Fläche für Ersatzmaßnahmen

Flurstück 99 in Flur 5, Gemarkung Eschbach (Plangebiet 2), wird als Fläche für Ersatzmaßnahmen mit der Zweckbestimmung „Anpflanzung von Feldgehölzen“ festgesetzt.

Die Maßnahmen sind im Textteil Landschaftsplan näher erläutert und werden verbindlich festgesetzt.

4. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 (1) Nr.25 BauGB )

a) Im Bereich der Verkehrsflächen sind die eingetragenen Standorte der Straßenbäume unverbindlich.

b) Bei Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, etc. sind einheimische, standort- als auch dorfgerichte Arten, wie z.B. Linde, Ahorn, Eberesche, etc. sowie Obstbäume, zu bevorzugen (siehe Pflanzenliste). Der Anteil von Nadelgehölzen darf einen Anteil von 20% nicht übersteigen.

c) Entlang der erschließenden Anlagen ist je 12 m Grundstückslänge ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume, Höchststamm 3 mal verpflanzt, muß mindestens 16 - 18 cm betragen.

d) Bei tür- und fensterlosen Wandflächen über 15 m<sup>2</sup> sind Kletter-, Rank- oder Schlinggewächse zur Wandbegrünung anzupflanzen und, soweit erforderlich, entsprechende Kletterhilfen anzubringen.

e) Die in der Planzeichnung mit „Erhaltung eines Baumes“ festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Schädigungen jedweder Art, insbesondere durch bauliche Maßnahmen, Verdichtung oder Versiegelung des Wurzelraumes sind untersagt.

**Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.**

**Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.**

**Verfügung vom 27. 08. 1997**

**Az.: IV/34-61 d04/01 -Eschbach- 16**

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

**Im Auftrag:**

**L.S.**

**gez.: Reisig**

Pflanzenliste (Auswahl) zu Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen

Bäume:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Buche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Juglans regia	(Walnuß)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Hochstamm Obstbäume:	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Mirabelle

Sträucher:

Buxus sempervirens	(Buchsbaum)
Cornus mas	X(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	X(Haselnuß)
Crataegus laevigata	X(Weißdorn)
Deutzia x magnifica	(Hoher Sternchenstrauch)
Forsythia x intermedia	(Forsythie)
Hippophae rhamnoides	X(Sanddorn)
Hydrangea macrophylla	(Gartenhortensie)
Hydrangea paniculata „Grandiflora“	(Rispenhortensie)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Philadelphus coronarius	(Bauernjasmin)
Prunus padus	X(Traubenkirsche)
Rosa in Sorten	(Strauchrosen, Beetrosen)
Sambucus nigra	X(Holunder)
Salix caprea	X(Salweide)
Syringa vulgaris in Sorten	(Flieder)
Taxus baccata	X(Eibe)
Viburnum opulus	(Schneeball)
Beerenobst	(Brombeeren, Himbeerer, Johannisbeeren, Stachelbeeren)

(Arten mit „ X “ sind Großsträucher)

Kletter- und Rankpflanzen:

Celastrus orbiculatus	(Baumwürger)
Clematis-Hybriden	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Hydrangea petiolaris	(Kletterhortensie)
Lonicera caprifolium	(Jelängerjeliieber)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	(Wilder Wein)
Wisteria sinensis	(Blauregen)

Heckenpflanzen:

Berberis thunbergii	(Grüne Hecken-Berberitze)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Taxus baccata	(Eibe)

**Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) HBO**

1) Gestaltungsvorschriften

a) Dachform:

Geneigte Dächer sind nur als Satteldach zulässig, dies gilt auch für die Ausbildung von Dachgauben.

Flachdächer sind vorzugsweise zu begrünen.

Die Ausbildung von Kniestöcken (Drempeln) ist unzulässig.

Die Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen max. 75 cm betragen

b) Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung darf nur asbestfreies Material verwendet werden.

Glänzende sowie reflektierende Materialien sind unzulässig, ebenso Blech- sowie Faserzementwellplattendeckungen. Bei Dachgauben ist als Deckungsmaterial auch Zink- oder Kupferblech zulässig. Die Farbtöne der Dacheindeckungen sollen im Bereich Rot, Rotbraun oder Braun liegen.

c) Einfriedigungen

Zu öffentlichen Flächen sind nur durchsichtige, max. 1,00 m hohe Holzzäune und 1,00 m hohe geschnittene Hecken oder freiwachsende Gehölze zulässig.

d) In den Sichtdreiecken sind nur max. 1,00 m hohe, durchsichtige Holzzäune oder max. 0,80 m hohe Gehölze zulässig.

e) Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mind. 70% als Garten- oder Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2) Andere Satzungen

Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht anders bestimmt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Satzungen der Stadt Usingen zu berücksichtigen:

a) Stellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung.

**Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB**

1) Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet 1 liegt größtenteils in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets Buchstein (Rechtsverordnung vom 12.07.1991 mit Rechtskraft am 20.08.1991).

2) Landschaftschutzgebiet Taunus

Die Stadt Usingen liegt innerhalb des Landschaftschutzgebiets Taunus. Das Landschaftschutzgebiet grenzt im Norden und Westen unmittelbar an das Bebauungsplangebiet „In der Laach“.

**Hinweis:**

1) Bodenfunde, die auf Bodendenkmäler schließen lassen, sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Archäologische Denkmalpflege) zu melden.

## Verfahrensvermerke

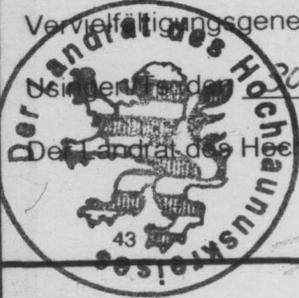
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 29.4.97 übereinstimmen.

Vervielfältigungsgenehmigungen vom \_\_\_\_\_

Usinger/Ts, den 20.4.97 AZ KB 972/97

Der Landrat des Hochtaunuskreises

Im Auftrag



Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung  
gem. § 2 (1) BauGB vom 15.02.1993

Usingen/Ts, den 12.05.97



Bleker (1. Stadtrat)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  
durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 03.03.93

Usingen/Ts, den 12.05.97



Bleker (1. Stadtrat)

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB  
durch Anhörung in der Zeit vom 08.03.93 bis 02.04.1993  
und durch Auslegen eines Vorentwurfs nach vorheriger Bekanntmachung.

Usingen/Ts, den 12.05.97



Bleker (1. Stadtrat)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren  
gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 03.03.93

Usingen/Ts, den 12.05.97



Bleker (1. Stadtrat)

## Verfahrensvermerke

Offenlegung des Planentwurfs einschließlich Begründung gem. § 3 (2) BauGB  
aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom

18. 12. 1995 in der Zeit vom 15. 01. 1996 bis 15. 02. 1996

nach Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 23. 12. 1995

Usingen/Ts, den 12. 05. 97



Bleker (1. Stadtrat)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung  
gem. § 87 (1) HBO beschlossen in der Sitzung der  
Stadtverordnetenversammlung am 13. 05. 1996

Usingen/Ts, den 12. 05. 97



Bleker (1. Stadtrat)

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der  
Stadtverordnetenversammlung am 13. 05. 1996

Usingen/Ts, den 12. 05. 97



Bleker (1. Stadtrat)

Anzeige gem. § 11 BauGB

Der Regierungspräsident hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften  
geltend gemacht.

Darmstadt, den \_\_\_\_\_

Regierungspräsident

Bekanntmachung der Genehmigung des Planes gem. § 12 BauGB durch  
Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 10. Jan. 1998

Usingen/Ts, den 05. Febr. 1998



Bleker (1. Stadtrat)

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB  
i. d. F vom 8. 12. 1986, zuletzt geändert am 23. 11. 94 und der BauNVO vom 23. 1. 90,  
vom Büro für Hochbau und Stadtplanung  
Dipl. Ing. Rainhard Sticherling, 61250 Usingen, Gutenbergweg 6

Sticherling