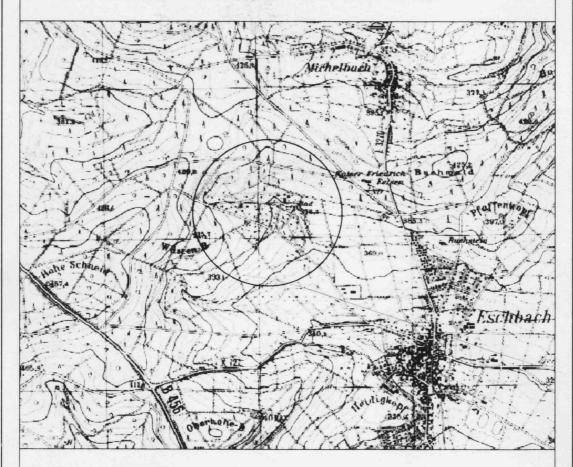
STADT USINGEN

Bebauungsplan Wochenendplatzgebiet Eschbach

Projekt:

(mit integriertem landschaftsplanerischem Beitrag)



Magistrat der Stadt Usingen

Auftraggeber:

Bauamt

Bezeichnung:

Bebauungsplan

Datum:

15.11.1999

Plan-Nr.:

1797-9

Maßstab:

1:1.000

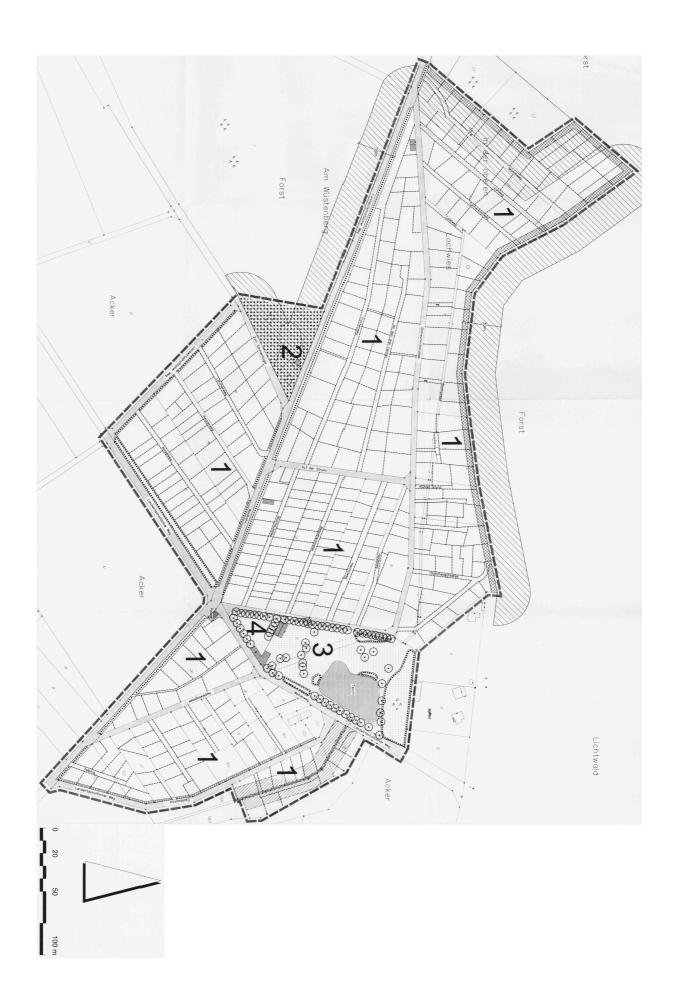
<u>Beuerlein</u> Baumgartner



Planungsgemeinschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung Buchrainstraße 30 Tel.: 069/65 67 14

60599 Frankfurt/M.

Fax.: 069/65 63 82



ZEICHENERKLÄRUNG Sondergebiete, die der Erholung dienen Waldfläche (§ 10 Abs. BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) 1 Wochenendplatzgebiet Wasserflächen (Teich + Eschbach) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 3 Freizeitanlage mit Spielplatz und Minigolf 4 Parkplatz Pflanzen von Bäumen und Sträuchern 00000 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Vorhandene Parzellierung und interne Erschließung der Wochenendplätze



Vorhandene Erschließungseinrichtungen (- Sanitäre Anlagen, Platzwart, Gastronomie/Kiosk -)



Uferrandstreifen gem. § 68 Hess. Wassergesetz (10 m gemessen ab Böschungsoberkante Eschbach)



Waldabstandszone gem. § 6 Nr. 15 HBO im Bereich des angrenzenden Stadtwaldes: schrittweiser Ersatz des Forstes durch gestuften Waldmantel aus heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung

2 Campingplatz für Durchgangs-Camper

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. April 1993, die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 19. Oktober 1992 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1993 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Fesetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 2 Satz 2 und § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 Im Bereich des als Wochenendplatzgebiet dargestellten Sondergebiets sind Wohnwagenüberdachungen und -verkleidungen, Kleinwochenendhäuser, Garten- und Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen im Rahmen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen jedoch pro Wochenendplatz (Parzelle) eine überbaute Grundfläche von insgesamt 40 qm nicht überschreiten. Bei der Berechnung bleibt ein überdachter, zu zwei Seiten offener Freisitz oder ein Vorzelt außer Betracht, soweit die Gesamtgrundfläche 50 qm nicht überschreitet. Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,20 m, gemessen ab angrenzendem natürlichem Gelände, festgelegt.
- **1.2** Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung des Wochenendplatzes dienen, wie sanitäre Anlagen, Unterkunft für Platzwart, Gastronomie/Kiosk sind in eingeschossiger Bauweise mit einer max. Höhe von 5 m, gemessen ab angrenzendem natürlichem Gelände, zulässig.
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 2.1 Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche entlang des Waldrandes gilt: Bauliche Anlagen sind in einem Streifen von mindestens 5 m Breite unzulässig. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen.
- 2.2 Entlang der im Plan als öffentliche Verkehrsflächen dargestellten Flächen sind auf den Wochenendplätzen bauliche Anlagen innerhalb eines Streifens von mind. 1 m Breite unzulässig. Die Fläche ist mit Ausnahme der notwendigen Stellplatzzufahrten in einer max. Breite von 2,5 m dauerhaft zu begrünen.
- Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 3.1 Unter Anrechnung vorhandener Bäume ist auf jedem Wochenendplatz pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein freiwachsender Laubbaum gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sollen sich entsprechend der natürlichen Wuchsform entwickeln.
- 3.2 Auf jedem Wochenendplatz sind zusätzlich zu den nach 3.1 erforderlichen Einzelbäumen 10% der Grundstücksfläche unter Anrechnung vorhandener Gehölze mit freiwachsenden Bäumen und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Ein Strauch zählt dabei 1qm, ein Baum 15 qm. Die Gehölze sollen sich entsprechend der natürlichen Wuchsform entwickeln. Ein Beschneiden ist nur im Rahmen einer fachgerechten Pflege zulässig. Beschnittene Heckenpflanzungen sind nicht auf die nachzuweisenden Gehölze anzurechnen. Darüberhinausgehende Pflanzungen sollen vorzugsweise der Artenverwendungsliste entnommen werden; der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzarten insbesondere Koniferen darf 50% nicht übersteigen.
- 3.3 Für die im Plan dargestellte Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Osten des Plangebiets gilt:
 - Der Pflanzstreifen muß eine Breite von mind. 2 m haben
 - Pro qm Fläche ist mind. ein freiwachsendes Gehölz gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen; auf 10 Sträucher ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Die Gehölze sollen sich entsprechend der natürlichen Wuchsform entwickeln. Ein Beschneiden ist nur im Rahmen einer fachgerechten Pflege zulässig.

- 3.4 Die im Bebauungsplan als zu erhaltend dargestellten Baum- und Strauchbestände sind in ihrem natürlichen Wuchs zu belassen. Ein Beschneiden ist nur im Rahmen einer fachgerechten Pflege zulässig.
- 3.5 Bei Neupflanzungen sind ausschließlich Bäume und Sträucher gem. Artenliste zu verwenden. Bei allen festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sowie den zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern sind Ausfälle mit Ersatzpflanzungen gem. Artenverwendungsliste zu ersetzen
- 3.6 Der im Plan als Fläche für Gemeinschaftsanlagen Freizeitanlage dargestellte Bereich ist als Grünfläche zu erhalten.
- 3.7 Wegraine im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der entlang der "Waldbahn" verlaufende Straßengraben sind als extensiv gepflegter Wiesenstreifen zu erhalten (Mahd 1-2 mal/Jahr, Mähgutabfuhr). Zufahrten bzw. Zugänge sind nur bis zu einer max. Breite von 2,5 m/Parzelle zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO)

- 1. Einfriedungen bei Wochenendplätzen sind nur zulässig in Form von:
 - freiwachsende Hecken aus heimischen Sträuchern gem. Artenverwendungsliste
 - geschnittene Hecken bis max. 2 m Höhe
 - naturbelassene Holzzäune bis max. 75 cm Höhe

Einfriedungenen, wie z.B. Sichtschutzzäune (Holzflechtzäune), Drahtzäune, Metallzäune und -tore, Stacheldraht sowie Sockelmauern sind unzulässig.

Bei Neupflanzungen oder einer Erneuerung von Hecken sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze It. Artenverwendungsliste zu pflanzen; Nadelgehölze sind dabei unzulässig.

- 2. Der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung, Kanalisation und öffentliche Stromversorgung, das Unterkellern sowie die Einrichtung von Aborten und Klärgrubern ist unzulässig. Für das Beheizen sind Gasthermen zulässig; unzulässig sind Feuerstätten mit festen Brennstoffen bzw. Feuerstätten in Verbindung mit Abgasanlagen (Schornsteine, Kamine).
- 3. Das Abstellen und Lagern von Fahrzeugen, Booten, Baumaterialien oder anderen Gütern, die nicht in Zusammenhang mit der Nutzung als Wochenendplatz stehen, ist unzulässig.
- Die baulichen Anlagen sind in einfacher Holzbauweise in gedeckten grünen oder braunen Farbtönen auszuführen.
 - Als Gründung sind nur Punkt- oder Streifenfundamente zulässig.
 - Feste Stein-, Beton- oder Ziegelbauweisen sowie betonierte Bodenplatten sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung ist mit dunklen Materialien wie z.B. Dachpappe vorzunehmen. Dachbegrünung ist zulässig.
 - Materialien wie z.B. Zinkblech oder Dachziegel in hellroten Farbtönen sind unzulässig.
- 5. Pro Parzelle sind ein Sitzplatz mit einer max. Größe von 10 qm und die notwendige Zuwegung mit einer max. Breite von 1 m zulässig. Sie dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundene Decke, Schotter, breitfugig verlegtes Pflaster oder Rasenpflaster befestigt werden.
 - Pro Parzelle ist ein PKW-Stellplatz mit einer max. Größe von 15 qm in wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise wie Schotterrasen oder Rasengittersteine zulässig. Eine Flächenbefestigung mit wasserundurchlässigen Materialien (Flächenversiegelung) ist
 - unzulässig. Die nicht für Gebäude, Sitzplatz, Zuwegung oder Stellplatz genutzten Flächen sind dauerhaft
 - als Vegetationsfläche zu gestalten.
- **6.** Eine Überdachung des Sitzplatzes oder ein Vorzelt anstelle des Sitzplatzes sind bis zu einer Größe von 10 qm zulässig.

- Pergolen als Überstellung des Sitzplatzes sind zulässig. Sie sind zu beranken.
 Dabei ist mindestens an jeden zweiten Pfosten eine Kletterpflanze gem. Artenverwendungsliste zu setzen.
- 8. Die öffentlichen Wegeflächen, der als Fläche für Gemeinschaftsanlagen dargestellte Parkplatz sowie die Erschließungswege innerhalb der Wochendplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erhalten.

C. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Die Vorschriften des § 68 ff Hessisches Wassergesetz (HWG) sind zu beachten: Innerhalb des im Plan dargestellten Uferstreifens (10 m ab Böschungsoberkante des Eschbaches) sind bauliche Anlagen wie Hütten und Zäune, das Einbringen von Dünger und Pestiziden sowie das Umbrechen von Grünland unzulässig.
- 2. Die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) § 6 Nr. 15 sind zu beachten: Entlang des Privatwaldes Flurstücke Nr. 5/1 und 5/2 sind in einem Streifen von 35 m Breite bauliche Anlagen unzulässig (Waldabstand).
- 3. Zur Schaffung des nach HBO erforderlichen Waldabstands entlang der übrigen, in städtischem Eigentum stehenden Waldflächen ist in dem im Plan dargestellten Bereich eine Bewirtschaftungsänderung vorgesehen. Der vorhandene Hochwald wird schrittweise durch einen gestuften Waldmantel aus heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung ersetzt.
- **4.** Die Wiesenfläche innerhalb des Waldbestandes zwischen "Waldbahn" und "Zum Sonnenhügel" steht für Durchgangs-Camper zur Verfügung. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

D. Allgemeine Hinweise

- Für die zum Aufenthalt geeigneten Gebäude sind die Bestimmungen des Brandschutzes zu beachten. Die einzuhaltenden Abstände werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.
- 2. Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind, entsprechend dem Denkmalschutzgesetz, unverzüglich dem Landesamt für
 - Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung zu melden.
- 3. Wasserentnahmen für z.B. Gartenbewässerung bedürfen der Anzeige bzw. Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises.
- 4. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bislang unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich bei der nächsten Polizeidienststelle, der Stadt Usingen oder der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

E. Artenverwendungslisten

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ist zulässig

Bäume 1. Ordnung

Berghorn (Acer pseudoplatanus)

Buche (Fagus sylvatica)

Eiche (Quercus robur, Q. petraea)

Esche (Fraxinus excelsior)

Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Schwarzpappel (Populus nigra - keine Hybriden!)

Silberpappel (Populus alba)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Weide (Salix alba. S. fragilis)

Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn (Acer campestre)

Feldulme (Ulmus minor)

Flatterulme (Ulmus laevis)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Mehlbeere (Sorbus aria)

Traubenkirsche (Prunus padus)

Zitterpappel (Populus tremula)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

sowie Obstbaum-Hochstämme

Sträucher

Faulbaum (Frangula alnus)

Feldahorn (Acer campestre)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Hartriegel (Cornus sanguinea, C. mas)

Hasel (Corylus avellana)

Holunder (Sambucus nigra, S. racemosa)

Hundsrose (Rosa canina)

Johannisbeere (Ribes nigrum, R. rubrum)

Schlehe (Prunus spinosa)

Schneeball (Viburnum opulus)

Weiden (Salix cinerea, S. pentandra, S. purpurea, S. triandra, S. viminalis)

Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)

Eibe (Taxus baccata)

Rank- und Kletterpflanzen (Auswahl)

Einjährige Arten:

Zierkürbis (Curcurbita pepo)

Feuerbohne (Phaseolus coccineus)

Kapuzinerkresse (Trapocolum-Hybriden)

Wicken in Arten (Lathyrus/Vicia i.A.)

Hopfen (Humulus lupulus)

Mehrjährige Arten:

Knöterich (Polygonum aubertii)

Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

Waldrebe in Arten (Clematis i.A.)

Brombeere/Himbeere (Rubus spec.)

Wilder Wein (Parthenocissus spec.)

Wein (Vitis spec.)

Efeu (Hedera helix)

Kletterrosen (Rosa i.A.)

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom	
Usingen, den 15. Mai 2000 de at de sieger	Der Landrat des Hochtaunuskreises im Auftrag: (Unterschrift)
AUFSTELLUNG	
Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung § 2 (1) BauGB vom 23.03.1998 Usingen, den 08. Mai 2000 (Bürgermeister/in)	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am .0.3.04.1998 Usingen, den .08.40.2000 (Siegel) (Bürgermeister/in)
BÜRGERBETEILIGUNG	TRÄGERBETEILIGUNG GEM. § 4 (1) BAUGB
Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. §3 (1) BauGB durch Anhörung in der Zeit vom arm. 12.05.98 und durch Auslegung eines Vorentwurfes nach vorheriger Bekanntmachung	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom .0.6.04.1998
Usingen, den	Usingen, den 08. Mai 2000
(Siegel) (Bürgermeister/in)	(Siegel) (Bürgermeister/in)
OFFENLAGE Stadtverordnetenbeschluß zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB am:	
Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: 17,04,1999	
	.04.1999 bis: 31.05. 1999
Usingen, den 08. Mai 2000	
Slegel	SAMALIA
6 9/48	(Bürgermeister/in)
SATZUNGSBESCHLUSS	
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:20,	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 87 (1) HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am:20,21999
Usingen, den 08. Hai 2000	Usingen, den
(Bürgermeister/in)	(Siegef) (Bürgermeister/in)
	VERÖFFENTLICHUNG/RECHTSKRAFT
	Bekanntmachung gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: 06.03.2000
	Usingen, den .08. MQl 2000
	(Bürgermeister/in)