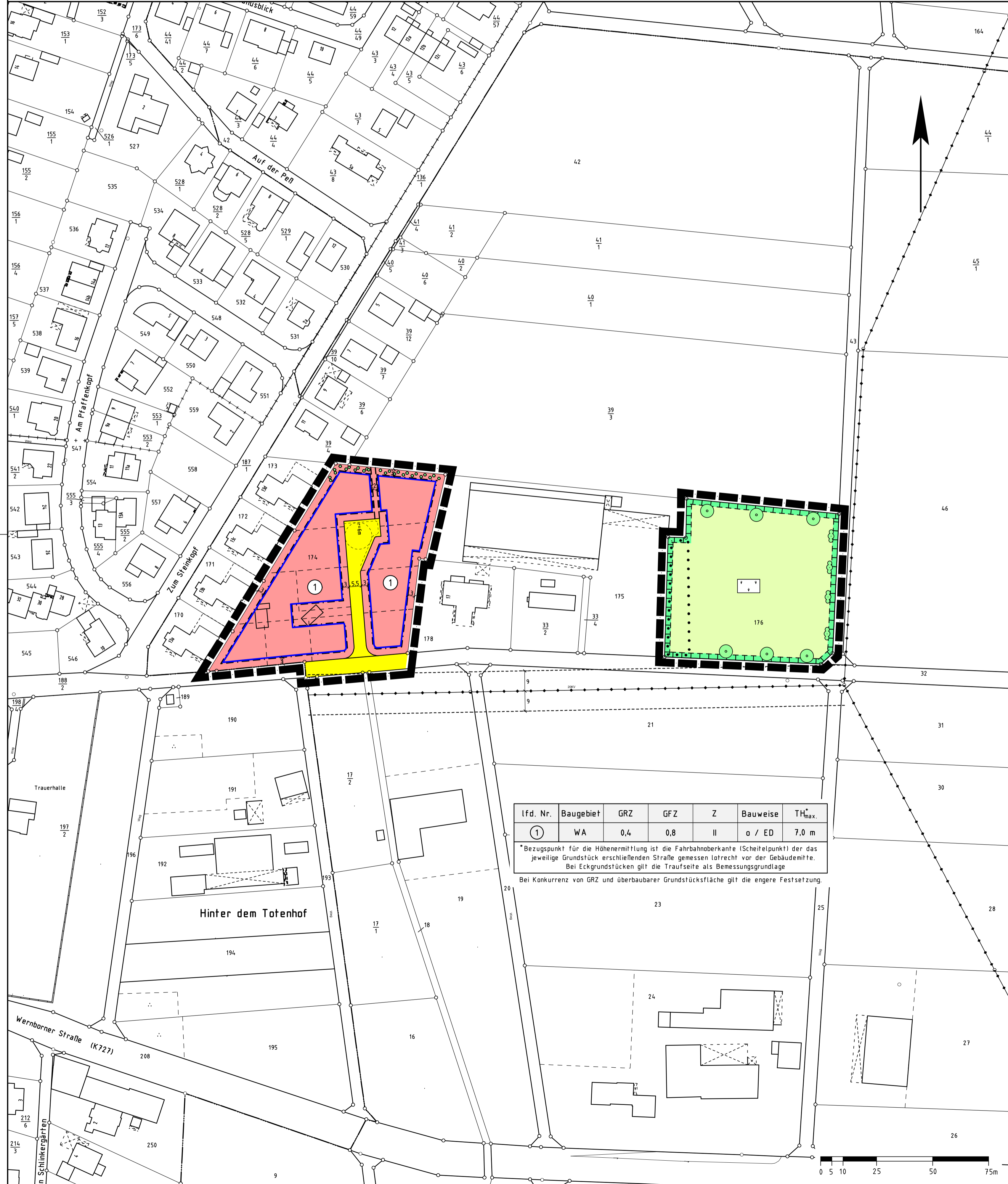


# Stadt Usingen, Stadtteil Eschbach

## Bebauungsplan "Zum Steinkopf"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH <sub>max</sub>
1	WA	0,4	0,8	II	o / ED	7,0 m

\* Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.  
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 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), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Pflanzenverordnung (PflanzV) 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

### 1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	WA Allgemeines Wohngebiet
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.1	TH <sub>max</sub>
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	o offene Bauweise
1.2.3.2	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsflächen
1.2.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.5	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
1.2.5.1	20-kV Leitung einschließlich Schutzabstand
1.2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.1	Entwicklungsziel: Extensivgrünland
1.2.6.2	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.6.3	Anpflanzung von Laubsträuchern
1.2.6.4	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.6.5	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.7	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1	Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Usingen und der Versorgungsträger zu belastende Fläche
1.2.7.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.3	geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.
- 2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)
- 2.3.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO haben einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m sowie einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten. Offene und überdeckte Stellplätze sind hiervon ausgenommen.
- 2.3.2 Gärten- und Geräterhütten über 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind unzulässig.
- 2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserundurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.
- 2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Entwicklungsziel: Extensivgrünland  
Maßnahmen: Das Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.
- 2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 2.7.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2,0 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (zweireihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern) mit Arten der Artenlisten 2-3 (Ziffer 2.8) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.7.2

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.8) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

2.7.3

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je Baumsymbol in der Planzeichnung ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbauart der Artenliste 1 (Ziffer 2.8) zu pflanzen und zu unterhalten. Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens fünf Einzelpflanzen der Artenliste 2 (Ziffer 2.8) anzupflanzen; der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.7.4

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

2.8

### Artenlisten

<b>Artenliste 1</b> (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200	- Kastanie - Quercus petraea - Tilia cordata - Tilia platyphyllos - Sorbus aucuparia - Sorbus domestica - Obstbäume (H., v., 8-10): - Cydonia oblonga - Prunus avium - Malus domestica - Pyrus communis	- Traubeneiche - Winterlinde - Sommerlinde - Eberesche - Speierling - Quitte - Kufurkirsche - Apfel - Birne
<b>Artenliste 2</b> (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	- Roter Hartriegel - Hasel - Weißdorn - Heckenkirsche - Wildstiefel	- Berberstraucher - Wildbirne - Hundrose - Schwarzer Holunder - Schneeball - Wolliger Schneeball
<b>Artenliste 3</b> (Traditionelle Ziersträucher und Kleinblume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	- Felsenbirne - Sommerflieder - Buchsbaum - Zierquitten - Blütenhainthylgel - Kornelkirsche - Deutzie - Forsythie - Hamamelis mollis - Zaubernuss - Hortensie	- Magnolia div. spec. - Zierapfel - Mispel - Falscher Jasmin - Kirsche, Pfaffbaum - Wikke- u. Struchrosen - Mehlbeere - Spiere - Flieder - Weigelia

2.9

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzenden auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungs- und Satzungsregeln (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1

#### Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1

Zulässig sind Dächer mit gegenüberlaufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 45°. Bei Nebengebäuden sind neben Dachern, die sich in Form und Konstruktion an den Dachern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, sofern sie fachgerecht und dauerhaft begrünt werden.

3.1.2

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

3.2

#### Gestaltung von Doppelhäusern (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bei Doppelhäusern sind die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. Ausnahmsweise kann ein Höhenversatz von maximal 0,5 m zwischen den Gebäuden zugelassen werden.

3.3

#### Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.3.1

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

3.3.2

Bei Doppelhäusern ist auf der gemeinsamen, die Häuser trennenden Grundstücks- und Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudenkante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

3.4

#### Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder breittüftigem Pflaster zu befestigen.

4

### Hinweise und nichtrechtliche Übernahmen

4.1

#### Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatz- und Ablosersatzung der Stadt Usingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2

#### Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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 (§ 20 HDSchG).

4.3

#### Alltisten

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

4.4

#### Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.4.2

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).

4.5

#### Artenschutzrechtliche Hinweise

4.5.1

Die Befreiung des Baufeldes von Vegetation kann nur im Zeitraum ab dem 01. Oktober bis Ende Februar eines Jahres erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

4.5.2

Zur Minderung der Lichtemissionen bzw. der Anlockwirkung von Insekten am Rande der Bebauung sollen für in der Dunkelheit verwendete Außenbeleuchtungseinrichtungen Leuchtmittel, v.a. entsprechende LED- sowie Naturhochdruckdampflichter (SE/ST-Lampen), zum Einsatz kommen, die ein Farbspektrum mit einem geringstmöglichen Blauviolet- bzw. UV-Anteil (< 400 nm) aufweisen. Zur Reduzierung der Lichtemissionen im Bereich angrenzender Biotopflächen sollen die Leuchtkegel dahingehend abgeschirmt werden. Der Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltungen wird empfohlen.

### VERFAHRENSVERMERKE

<b>AUFSTELLUNG</b> Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom: 06.11.2006 Usingen, den ..... (Siegel) ..... Wernard (Bürgermeister)	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: 06.12.2012 Usingen, den ..... (Siegel) ..... Wernard (Bürgermeister)
---	--

### TRÄGERBETEILIGUNG

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschriften vom: 05.12.2012

Usingen, den ..... (Siegel) ..... Wernard (Bürgermeister)
---

### BÜRGERBETEILIGUNG

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Anhörung in der Zeit vom 10.12.2012 bis 11.01.2013 und durch Auslegung eines Vorentwurfes nach vorheriger Bekanntmachung.

Usingen, den ..... (Siegel) ..... Wernard (Bürgermeister)
---

### TRÄGERBETEILIGUNG

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom: 24.06.2013

Usingen, den ..... (Siegel) ..... Wernard (Bürgermeister)
---

### OFFENLAGE

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB

Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: 21.06.2013

Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 01.07.2013 bis: 02.08.2013

Usingen, den ..... (Siegel) ..... Wernard (Bürgermeister)
---

### SATZUNGSBESCHLUSS

Als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO, beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: .....

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)
---

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

