



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen

Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für das Flurstück Flur 9 Nr. 10/8 tlw.

Entwurf

Stand: 13.12.1999

12.01.2000

26.01.2000

27.04.2000

Bearbeitet: Fischer

CAD: Hof./Kal.

Plangröße: 98,0 x 51,0 cm

Maßstab: 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

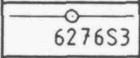
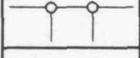
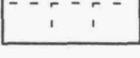
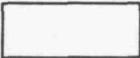
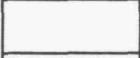
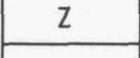
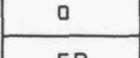
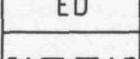
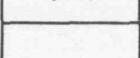
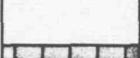
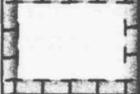
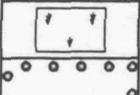
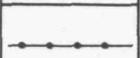
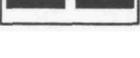
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S. 567)

1 Zeichenerklärung

1.1.		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
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
1.1.6.		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2.		<u>Planzeichen</u>
1.2.1.		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1.		Grundflächenzahl
1.2.1.2.		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.2.1.		offene Bauweise
1.2.2.2.		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.2.3.		Baugrenze
1.2.2.4.		Firstrichtung; bei Giebelgauben sind Abweichungen zulässig.
1.2.3.		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.3.1.		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: Vogelschutzgehölz; es gilt 2.3
1.2.3.2.		Brachfläche gem. 2.3.1
1.2.3.3.		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. 2.3.2
1.2.4.		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.4.1.		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.4.2.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.

2.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen oder dienen können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.3.1 Anlage eines Brachstreifens mit extensiver Pflege (abschnittsweise Mahd alle drei Jahre ab Ende September, Abtransport des Mähgutes)

2.3.2 Baugebietsseitig: Entwicklung eines geschlossenen 7,5 m breiten Gehölzmantels (Anpflanzung von 1 Strauch pro qm) unter Verwendung von Arten aus der folgenden Liste:

Corylus avellana – Hasel
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna – Weißdorn
Prunus spinosa – Schwarzdorn
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Roter Holunder

Waldseitig: Anpflanzung von Laubbäumen und Wildobst zweiter Ordnung auf eine Breite von 7,5 m (Anpflanzung von 1 Baum pro 2,5 qm) unter Verwendung von Arten aus der folgenden Liste:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus avium – Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Sorbus aucuparia – Eberesche

Die Detailabstimmung bleibt dem forstrechtlichen Verfahren vorbehalten.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO: Baugestaltung

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt bei

- Wohngebäuden mit einem Vollgeschoß 35° bis 40°
- Doppel- und Mehrfachgaragen 25° bis 40°

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Dachsteine in dunkelbraun und anthrazit. Dächer, auf die 3.1.1 keine Anwendung findet, können alternativ dauerhaft begrünt werden.

3.1.3 Drempe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberster Vollgeschoßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion)

Die zulässige Drempehöhe 0,75 m.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO

- 3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind hier unzulässig. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO
- 3.3.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO
- 3.4.1 Grundstücksfreiflächen Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträuchern und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO
- 3.5.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.

3.6 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1: Bäume

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L.	- Speierling

Artenliste 2: Sträucher

Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna/	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			

blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten

Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder

Artenliste 3: Kletterpflanzen

Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein

4 Nachrichtliche Übernahme

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

5 Hinweis

5.1 Anregung der Oberen Forstbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 30.03.2000:

Die Grundstückseigentümer (Stadt Usingen und/oder Rechtsnachfolger) haben durch regelmäßige Pflegemaßnahmen dafür Sorge zu tragen, daß innerhalb der Flächen nach 1.2.3.1 (1.2.3.2 und 1.2.3.3) dauerhaft eine Höhenentwicklung des Bewuchses, die zu einer Gefährdung der Bebauung führt, ausgeschlossen wird und gleichzeitig die positiven Auswirkungen des Gehölzbestandes auf den angrenzenden Wald erhalten bleiben.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung der Abrundungssatzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.02.2000 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.02.2000 im Usinger Anzeiger.

Usingen, den 29.12.2000

Siegel der Stadt

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(2) BauGB: Der Stadtverordnetenbeschuß zur Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 14.02.2000 gefaßt. Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 28.02.00 bis 31.03.00 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 18.02.2000 im Usinger Anzeiger. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2000 beteiligt und von der Offenlage informiert.

Usingen, den 29.12.2000

Siegel der Stadt

Bürgermeister

3. Satzungsbeschuß gem. § 34 Abs. 4 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Die Abrundungssatzung wurde am 05.06.2000 als Satzung beschlossen.

Usingen, den 29.12.2000

Siegel der Stadt

Bürgermeister

4. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Die Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB wurde am 19.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat die Abrundungssatzung Rechtskraft erlangt.

Usingen, den 29.12.2000

Siegel der Stadt

Bürgermeister

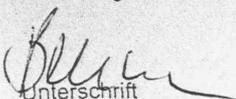
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 22. Aug. 2000 übereinstimmen.

16. Nov. 2000

Usingen, den



Der Landrat des Hochtaunuskreises
Im Auftrag:


Unterschrift