

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*Hinweis: Die kursiv gedruckten Passagen sind aus der rechtskräftigen Planung übernommen worden.*

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen, nämlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassenen nicht störenden Handwerksbetriebe und die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. *Für je 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.*

2.2 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasengittersteine).

### 3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Die zulässige Dachneigung beträgt:  
bei eingeschossiger Bauweise 0°-40°  
bei zweigeschossiger Bauweise 20°-30°

3.2 *Gauben und Dacheinschnitte sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.*

3.3 Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen. Geschlossene Flächen sind nicht zulässig.

3.4 *Garagenstellplätze sind grundsätzlich mit einem Mindestgrenzabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.*

### 4. Allgemeine Hinweise

4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

4.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

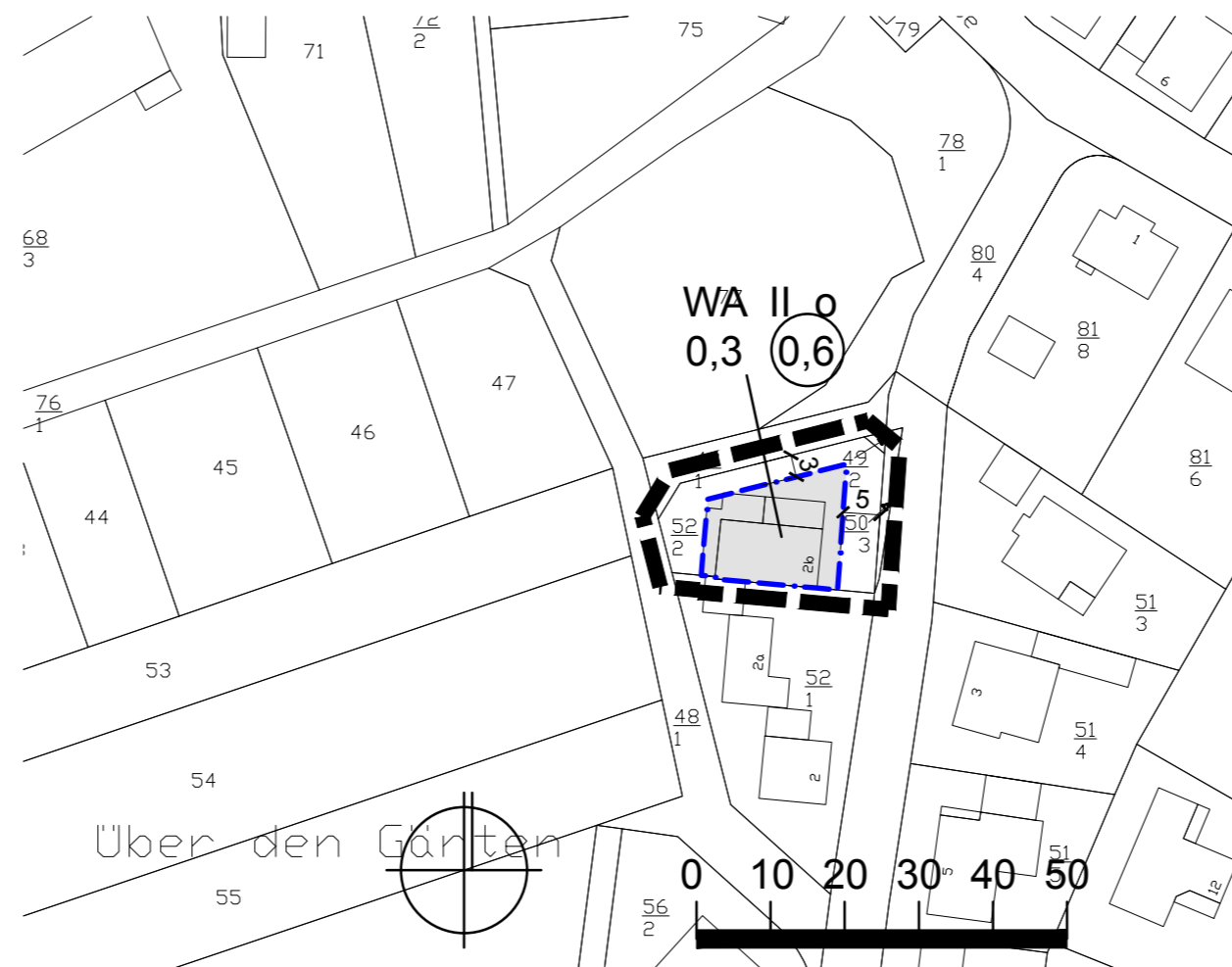
4.4 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder die Stadt Usingen zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.5 Der Änderungsbereich befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes, jedoch ohne begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Falls im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4.6 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind zu beachten.

## KATASTERVERMERK

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Usingen, Stand 2015, auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.



## ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,6	GFZ - Geschossflächenzahl
0,3	GRZ - Grundflächenzahl
0	offene Bauweise
--- ---	Baugrenze
--- ---	nicht überbaubare Grundstücksfläche
--- ---	überbaubare Grundstücksfläche
■	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
□	vorhandene Flurstücksgrenze und Gebäude

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB am 13.10.2014

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am.....

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

### OFFENLAGE

Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB im Usinger Anzeiger am.....

Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 14.03.2016 bis: 18.04.2016

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

### SATZUNGSBESCHLUSS

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am:.....

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

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)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmen und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Usingen, den .....

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

# Stadt Usingen Stadtteil Merzhausen Bebauungsplan "Am Weiher" 1. Änderung

**Büro Dr. THOMAS**  
Stadtplaner + Architekt AKH  
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel  
TEL.: 06101/582106  
FAX: 06101/582108  
Mail: info@buerothomas.com  
www.buerothomas.com

Stand: April 2016