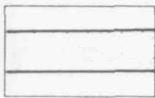




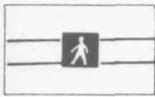
RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntgabe vom 27.1.1990 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977.

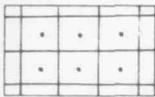
ZEICHENERKLÄRUNG



Öffentliche Verkehrsflächen
- Zweckbestimmung Feldweg -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsflächen
- Zweckbestimmung Fußweg -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Grünflächen
- Zweckbestimmung Nutz- und Freizeitgarten -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Wasserflächen
- Sattelbach -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



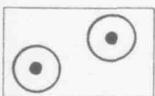
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zweckbestimmung Extensiv-Grünland -



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zweckbestimmung Obstwiese -

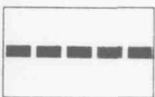


Pflanzen von Bäumen und Sträuchern
Obsthochstämme/Ufergehölze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



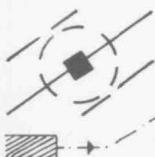
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Uferrandstreifen gem. § 70 Hess. Wassergesetz
(10 m gemessen ab Böschungsoberkante Sattelbach)



Baufreihaltezone
(20 m gemessen ab geplanter Fahrbahnkante B 275 neu
15 m gemessen ab Fahrbahnkante K 741)



Freileitung mit Schutzstreifen und Mastfreiraum



Kanaltrasse mit Regenüberlaufbecken

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Im Bereich der als Private Grünfläche dargestellten Nutz- und Freizeitgärten sind Gartenlauben, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen nur im Rahmen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,03 zulässig; sie dürfen jedoch einschließlich überdachtem Freisitz 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten. Die max. Firsthöhe der Gebäude liegt bei 2,80 m über natürlichem Gelände.
Pro Garten ist nur eine der genannten baulichen Anlagen zulässig .

2. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Die im Plan dargestellten in Ost-West-Richtung verlaufenden Feldwege sowie der im Plan dargestellte Fußweg sind als Grasweg zu erhalten .

3. Private Grünflächen - Nutz- und Freizeitgarten -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Vorhandene Obsthochstämme und die im Plan dargestellten sonstigen Laubbäume sind zu erhalten. Ihr Bestand soll durch fachgerechte Pflege dauerhaft gewährleistet werden .
- 3.2 Unter Anrechnung der vorstehend genannten Obstbäume ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hochstamm in alten, lokalen Sorten gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.3 Entlang der in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Feldwege sind in einem Abstand von 1 m ab Parzellengrenze die im Plan dargestellten Obstbaumreihen mit Hochstämmen in alten, lokalen Sorten gem. Artenverwendungsliste anzulegen.
Als Baumart für die im Plan dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume an den Zugängen zur im Plan als öffentlicher Fußweg dargestellten ehemaligen Grabenparzelle des Sattelbaches sind Silberweiden (*Salix alba*) zu pflanzen.
- 3.4 10% der Grundstücksfläche sind unter Anrechnung vorhandener Gehölze mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Ein Strauch zählt dabei 1 qm, ein Baum 15 qm.
Darüberhinausgehende Pflanzungen sollen vorzugsweise der Artenverwendungsliste entnommen werden; der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzarten - insbesondere Koniferen - darf 50% nicht übersteigen.
- 3.5 Die Gärten sollen der nicht-erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung dienen. Maximal zweischürige Grünlandnutzung ist zulässig.
Als Rasen- und Ziergartenfläche dürfen maximal 30% der Parzellenfläche angelegt werden.
- 3.6 Weidenutzung ist unter Erhalt einer geschlossenen Grasnarbe zulässig. Beeinträchtigungen und Zerstörung der Grasnarbe durch Überweidung bzw. Überbesatz sind zu vermeiden. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist vor Verbiss zu sichern.

- 3.7 Die Unterbringung von Hunden in Abwesenheit des Hundehalters und die Errichtung von Zwingern ist unzulässig.
Kleintierhaltung ist in einer Besatzdichte, die die Vegetationsdichte nicht dauerhaft beseitigt, zulässig.
- 3.8 Das Befestigen von Plätzen und Wegen außerhalb der jeweiligen Grundflächen von Gartenlauben bzw. Gerätehütten ist unzulässig; davon ausgenommen sind Gartenwege von max. 1 m Breite, die mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z. B. Schotter, Fugenpflaster oder Rasengittersteine befestigt werden dürfen.
- 3.9 Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der Einsatz von Pestiziden und mineralischem Dünger ist unzulässig. Die Kompostierung von Gartenabfällen, die Duldung von ruderalen Pflanzenarten (Wildkräutern) und die Anlage und Aufschichtung von Totholzhaufen sind zulässig und wünschenswert. Der anfallende Kompost ist zur Bodenverbesserung einzusetzen.

4. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Der im Plan als Öffentliche Grünfläche dargestellte Bereich ist mit einer arten- und blütenreichen Wiesenmischung einzusäen und als max. zweischürige Wiese zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Das im Plan als Maßnahmenfläche dargestellte Extensiv-Grünland ist als max. zweischürige Wiesenfläche zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig.
- 5.2 Die im Plan als Obstwiesenflächen dargestellten Maßnahmenflächen sind mit Obsthochstämmen in alten lokalen Sorten mit einem seitlichen Abstand von 10 m zu bepflanzen (H, 160-180 cm). Die Wiese ist maximal zweischürig zu pflegen; das Mähgut ist abzufahren; Düngung und Pestizideinsatz ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO)

1. Einfriedungen bei Gärten sind nur zulässig in Form von Hecken mit Arten der Artenverwendungsliste oder durchsichtigen, max. 1,5 m hohen Zäunen mit Punktfundamenten und mit einer Mindestmaschenweite von 5 x 5 cm.
Die Neuanlage von Hecken aus Nadelgehölzen ist unzulässig.
2. Der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung, Kanalisation und öffentliche Stromversorgung, das Unterkellern von Lauben und Hütten sowie die Einrichtung von Feuerstätten, Grillplätzen, Aborten und Klärgruben ist unzulässig.
3. Das Abstellen und Lagern von Fahrzeugen, Campingfahrzeugen, Booten, Baumaterialien oder anderen Gütern, die nicht in Zusammenhang mit der Gartennutzung stehen, ist unzulässig.
4. Gartenlauben, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen sind in Holzbauweise in dunklen, grünen oder braunen Farbtönen auszuführen; feste Stein-, Beton- oder Ziegelbauweisen sind nur für Fundamente, Sockel oder Fußböden zulässig.

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

1. Im Bereich der Freileitung ist ein Schutzstreifen von beidseitig 9 m sowie eine Mastfreihaltezone im Radius von 9 m um den Mast herum zu beachten. Die Anpflanzung von hochwachsenden Bäumen und Gartenhütten sind im Bereich des Schutzstreifens unzulässig.
2. Entlang der geplanten Umgehungsstraße (B 275 neu) ist eine Bauverbotszone von 20 m Breite, entlang der vorhandenen Kreisstraße K 741 von 15 m Breite - gemessen ab Fahrbahnkante - zu beachten. Gartenhütten sind in dieser Zone unzulässig.

D. Allgemeine Hinweise

1. Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist bzgl. der einzuhaltenden Grenzabstände das Hess. Nachbarschaftsrecht zu beachten.
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 zuständigen Wasserbehörde.
4. Die Vorschriften des § 68 ff Hessisches Wassergesetz (HWG) sind zu beachten: Innerhalb des Uferstreifens (10 m ab Böschungsoberkante des Sattelbaches) sind bauliche Anlagen wie Hütten und Zäune, das Einbringen von Dünger und Pestiziden sowie das Umbrechen von Grünland unzulässig.
5. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der deutschen Telekom AG. Um Beschädigungen hieran zu vermeiden, ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von der Telekom AG, BZN 61 Bad Homburg, in die genaue Lage der Anlage einweisen lassen.
6. 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 dem Umweltamt des Hochtaunuskreises anzuzeigen.
7. Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets für die "Brunnen I - V" des WBV Wilhelmsdorf.
Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 24.06.1987 (StAnz. 312/1987, S. 1695) sind zu beachten. Insbesondere sind verboten:
 - Das Versickern von Abwasser; Sandfiltergräben und Abwassergruben
 - Das offene Lagern und Anwenden boden- und wasserschädigender Mittel für den Pflanzenschutz (einschl. Mittel zur Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung) und zur Wachstumsregelung

E. Artenverwendungslisten

BÄUME UND STRÄUCHER

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuß)
Ulmus minor (Feldulme)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)

Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Salix alba (Silberweide)
Salix i.A. (Strauchweiden)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

RANK- UND KLETTERPFLANZEN (AUSWAHL)

Einjährige Arten:

Zierkürbis (*Curcubita pepo*)
Feuerbohne (*Phaseolus coccineus*)
Kapuzinerkresse (*Trapocolum*-Hybriden)
Wicken in Arten (*Lathyrus/Vicia i.A.*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)

Mehnjährige 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*)

OBSTHOCHSTÄMME (ALTE, LOKALE SORTEN)

Apfelsorten

Anhalter
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blerheim
Boskoop
Brauner Matapfel
Brettacher
Bischofsmütze
Ditzels Rosenapfel
Erbachhofener
Freiherr von Berlepsch
Geheimrat Oldenburg
Gelber Edelapfel
Gewürzluiken
Goldparmäne
Graue Französische Renette
Gravensteiner
Hilde
Himbacher Grüner
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Kanadarenette
Landsberger Renette
Lohrer Rambour
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour

Roter Eisenapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schafsnase
von Blenheim
Winterrambour
Winterzitroneapfel

Birnensorten

Alexander Lukas
Boscs Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charnau
Madame Verté
Neue Poiteau
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichischer Wasserbirne
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Williams Christ

Süßkirschen

Burlat
Büttners Rote Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Haumüller
Hedelfinger
Heidelberger
Kassins Frühe
Königskirsche
Napoleon
Schmalfelds Schwarze
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Souvenir de Charnes
Teickners Schwarze
Viola

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

Hauszwetsche
Ersinger Pflaume
Bühler Frühzwetsche
Wangenheims Frühzwetsche
Zimmers Frühzwetsche
Große Grüne Reneklode
Nancy-Mirabelle

Außerdem empfohlen

Quitte (Cydonia oblonga)
Mispel (Mespilus germanica)
Speierling (Sorbus domestica)
Walnuß (Juglans regia)

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 27.5.1998 übereinstimmen.

Usingen, den 27.5.1998



Der Landrat des Hochtaunuskreises
Im Auftrag:

(Unterschrift)

AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung § 2 (1) BauGB vom 21.07.97

Usingen, den 03. JUNI 1998



(Bleker)
Erster Stadtrat

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 09.08.97

Usingen, den 03. JUNI 1998



(Bleker)
Erster Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. §3 (1) BauGB durch Anhörung ~~in der Zeit~~ vom 11.09.97 und durch Auslegung eines Vorentwurfes nach vorheriger Bekanntmachung

Usingen, den 03. JUNI 1998



(Bleker)
Erster Stadtrat

**TRÄGERBETEILIGUNG
GEM. § 4 (1) BAUGB**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 01.08.97

Usingen, den 03. JUNI 1998



(Bleker)
Erster Stadtrat

OFFENLAGE

Stadtverordnetenbeschuß zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB am: 03.11.97

Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: 07.11.1997

Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 17.11.97 bis: 19.12.97

Usingen, den 03. JUNI 1998



(Bleker)
Erster Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSS

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: 23.03.98

Usingen, den 03. JUNI 1998



(Bleker)
Erster Stadtrat

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungsatzung gem. § 87 (1) HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: 23.03.98

Usingen, den 03. JUNI 1998



(Bleker)
Erster Stadtrat

ANZEIGE GEM. § 11 BAUGB

Der Regierungspräsident hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Darmstadt, den

(Siegel)

- Regierungspräsident -

VERÖFFENTLICHUNG/RECHTSKRAFT

Bekanntmachung der Genehmigung des Planes gem. § 12 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: 20.10.98

Usingen, den 26.10.98



(Bürgermeister)

Das Anmeldeverfahren nach § 11 Abs. 8 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 14.09.1998

Az.: V 32.2-6104/01-Merkhausen-5

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Reisi

