

Aufgrund der §§ 5 und 51 Ziff. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.3.2005 (GVBl. I 2005, 142), § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen in ihrer Sitzung am 2015 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Geltungsbereich**

Die Satzung ergänzt den bebauten Ortsteil von Michelbach um die Flurstücke 7, 42, 43 und 44, Flur 5 in der Gemarkung Michelbach, in der durch Zeichnung festgelegten Weise. Die zeichnerische Darstellung in der beigefügten Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Einbeziehung der Fläche**

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche wird gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Michelbach einbezogen.

**§ 3
Festsetzungen**

Für die genannten Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

a) Art der zulässigen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

b) Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Geschosshöhe als Höchstmaß: II

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,7

c) überbaubare Fläche

gemäß Darstellung in beigefügter Karte durch Baugrenzen bestimmt

Es wird darauf hingewiesen, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

d) Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Als Dachform der Hauptgebäude sind Flach-, Sattel- oder Walmdächer zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf max. 45 Grad betragen.

Die Dacheindeckung aller geeigneten Dächer hat in ortsüblichen Materialien zu erfolgen.

e) Landschaftsplanung

Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

In den baulich nicht genutzten Grundstücksteilen ist der vorhandene standortgerechte Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.

Zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange dürfen die im Plangebiet erforderlichen Rodungen und Gehölzrückschnitte nur innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober bis Februar) ausgeführt werden. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen am Michelbach sind als Gewässerrandstreifen zu entwickeln, bzw. unter Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses, zu pflegen. Die Aufwertung der Gewässerrandstreifen soll durch die Entwicklung einer standortgerechten, gewässerbegleitenden Hochstaudenflur erfolgen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche soll eine Extensivierung der vorhandenen intensiv genutzten Frischwiese vorgenommen werden. Dies soll durch Extensivierung der Nutzung und eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr oder eine extensive Beweidung erreicht werden. Um eine artenreiche Vegetation zu entwickeln, ist eine Düngung dieser Flächen nicht zulässig.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

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.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3270 ausgehenden Emissionen. Hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz werden keinerlei Forderungen übernommen. Dem Straßengelände der Landesstraße dürfen keinerlei Abwässer zugeleitet werden.

In der Bauverbotszone entlang der L 3270 – freie Strecke - dürfen keine Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, errichtet werden. Dies betrifft Bauwerke jeglicher Art - also auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen. Die Bauverbotszone ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die tatsächliche Ortsdurchfahrtsgrenze und die maßgebliche Fahrbahnkante sind im Rahmen der Ausführungsplanung in der Örtlichkeit zu ermitteln.

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 die Stadt, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Dies nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. der Stadt zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNG Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung einer Satzung gem. § 2 (1) BauGB am 13.10.2014 Usingen, den (Siegel) <u>Wernard (Bürgermeister)</u>	Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am..... Usingen, den (Siegel) <u>Wernard (Bürgermeister)</u>
OFFENLAGE Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB im Usinger Anzeiger am 18.4.2015 Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 27.04.2015 bis: 29.05.2015 Usingen, den (Siegel) <u>Wernard (Bürgermeister)</u>	
ERNEUTE BETEILIGUNG Bekanntmachung der Erneuten Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Usinger Anzeiger am 4.7.2015 Zeitpunkt und Dauer der erneuten Beteiligung vom: 13.07.2015 bis: 24.07.2015 Usingen, den (Siegel) <u>Wernard (Bürgermeister)</u>	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am: 12.10.2015 Usingen, den (Siegel) <u>Wernard (Bürgermeister)</u>	SATZUNGSBESCHLUSS Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: 12.10.2015 Usingen, den (Siegel) <u>Wernard (Bürgermeister)</u>
VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT Bekanntmachung gem. § 10 BauGB des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: 12.12.2015 Usingen, den (Siegel) <u>Wernard (Bürgermeister)</u>	



ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet		Verkehrsfläche
0,4	Grundflächenzahl		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
0,7	Geschossflächenzahl		Bauverbotszone
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Gewässerrandstreifen
	Baugrenze		Grünfläche -Extensiv genutzte Frischwiese
	nicht überbaubare Grundstücksfläche		Abgrenzung der Satzung
	überbaubare Grundstücksfläche		

Stadt Usingen - Stadtteil Michelbach
Ergänzungssatzung "Hubertusstraße"
 zur Ergänzung der bebauten Ortslage des Stadtteils

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