

Stadt Usingen, Stadtteil Michelbach

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

"Östlich der Hubertusstraße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Gesamtanlagen (Ensembles) nach § 2 Abs. 3 HDSchG, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier Gesamtanlage Michelbach
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) nach § 2 Abs. 1 HDSchG, die dem Denkmalschutz unterliegen

1 Textliche Festsetzungen

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Zur Erreichung des Entwicklungsziels sind auf dieser Fläche, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, zusätzlich mindestens acht regionaltypische Hochstamm-Obstbäume gemäß nachfolgender Artenliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Artenliste 1 (Hochstamm-Obstbäume)

Allendorfer Rosenapfel - Apfel	Rote Sternrenette - Apfel
Gacksapfel - Apfel	Schafsnase - Apfel
Herrmapfel (Waldgirmes) - Apfel	Siebenschläfer - Apfel
Heuchelheimer Schneepfäfel - Apfel	Spitzrabau - Apfel
Jakob Lebel - Apfel	Clapps Liebling - Birne
Kaiser Wilhelm - Apfel	Frühe von Trevous - Birne
Rheinischer Bohnapfel - Apfel	Gute Graue - Birne
Riesenboiken - Apfel	Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
Roter Trierer Weinpäfel - Apfel	Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche

1.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.2.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.2.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ sind insgesamt mindestens 150 m² mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kleinbäumen gemäß nachfolgender Artenliste 2 zu bepflanzen. Hierfür gilt, dass je 5 m² mindestens ein Strauch oder Kleinbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Artenliste 2 (Sträucher und Kleinbäume)

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Lonicera caerulea - Blaue Heckenkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel	Malus sylvestris - Wildapfel
Corylus avellana - Hasel	Salix caprea - Salweide
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösungssatzung der Stadt Usingen in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

2.2 Zisternensatzung

Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen (Zisternensatzung) der Stadt Usingen in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

2.3 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

2.4 Denkmalschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt teilweise innerhalb der nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) denkmalgeschützten Gesamtanlage „Michelbach“. Zudem unterliegt das Gebäude „Hubertusstraße 26“ als Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Jede bauliche Maßnahme an einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude, einschließlich der internen Umgestaltung, der Instandsetzung oder dem Anbringen von Werbeanlagen, bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Gleiches gilt für jede bauliche Maßnahme (Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen) in der Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

2.5 Bodendenkmäler

2.5.1 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 (§ 21 HDSchG).

2.5.2 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.6 Verwertung von Niederschlagswasser

2.6.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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).

2.6.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

2.7 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

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.

2.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Höhlerrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2.9 Pflege und Bewirtschaftung der Flächen für Kompensationsmaßnahmen

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ ist der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden unzulässig.

2.10 Hinweise zur Eingriffsminderung

Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Dekoleuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 12.05.2023

Usingen, den

(Siegel) Wernard (Bürgermeister)

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 12.05.2023

Usingen, den

(Siegel) Wernard (Bürgermeister)

OFFENLAGE

Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB im Usinger Anzeiger am 12.05.2023

Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 22.05.2023 bis: 28.06.2023

Usingen, den

(Siegel) Wernard (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Usingen, den

(Siegel) Wernard (Bürgermeister)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Usingen, den

(Siegel) Wernard (Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT

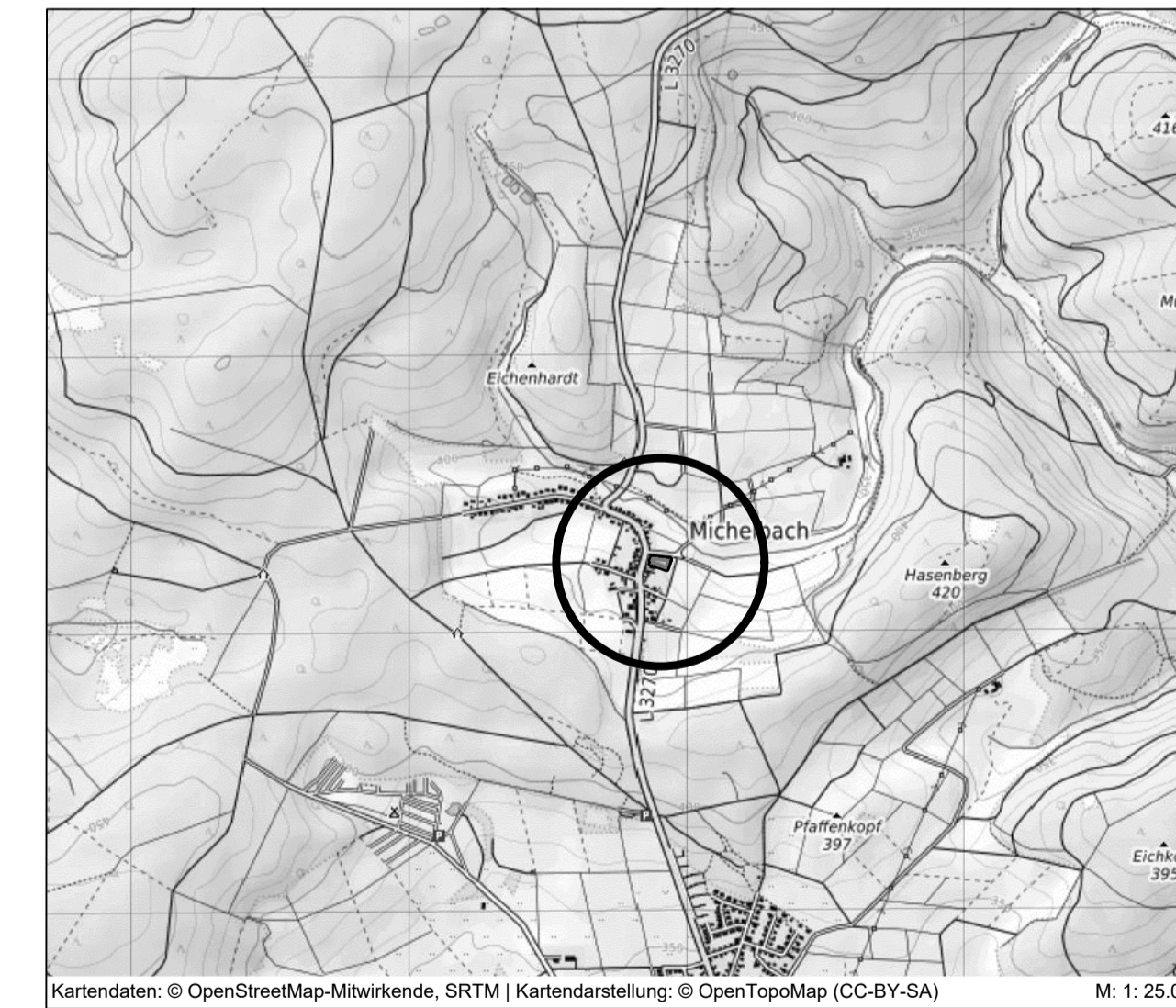
Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:

Usingen, den

(Siegel) Wernard (Bürgermeister)



Stadt Usingen, Stadtteil Michelbach
Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
"Östlich der Hubertusstraße"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand: 06.03.2023
20.10.2023

Projektleitung: Adler / Kempel
CAD: Böttger
Maßstab: 1:500
Projektnummer: 22-136