



Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

**Begründung
zum
Bebauungsplan
„Adolf-Möller-Straße / Schillerstraße“**

Teilfläche A

Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzung

Planstand: 22.08.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dominik Röttger, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6	Beschleunigtes Verfahren	7
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen.....	11
2.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	11
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
3.1	Dachgestaltung	11
3.2	Einfriedungen	12
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	12
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	12
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	12
6	Immissionsschutz.....	13
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	14
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
9	Altlasten und Bodenbelastungen.....	16
10	Denkmalschutz.....	16
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	16
12	Bodenordnung	17
13	Kosten.....	17
14	Verfahrensstand.....	18

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Usingen hat sich vor dem Hintergrund der anstehenden Fortschreibung und Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit der perspektivischen Siedlungsflächenentwicklung im Stadtgebiet auseinandergesetzt. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.03.2017 daher beschlossen, die Verwaltung mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen für die zukünftige Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung in der Kernstadt zu beauftragen. Neben der Prüfung städtebaulicher Entwicklungen im Außenbereich stehen hierbei insbesondere die Möglichkeiten zur baulichen Innenentwicklung im Vordergrund. Ein möglicher Entwicklungsbereich stellt demnach das Quartier zwischen der Limesstraße im Norden, der Schillerstraße im Westen, der Adolf-Möller-Straße im Osten und der Straße Schlagweg im Süden dar. In diesem Bereich wurde die vorhandene straßenseitige Bebauung überwiegend mit Wohngebäuden in den letzten Jahren auf einzelnen Grundstücken bereits im Sinne einer baulichen Nachverdichtung ergänzt und es wurden zusätzliche Wohngebäude errichtet, während auf den rückwärtigen Grundstücksfreiflächen nach wie vor Potenzial für eine weitere Bebauung besteht.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

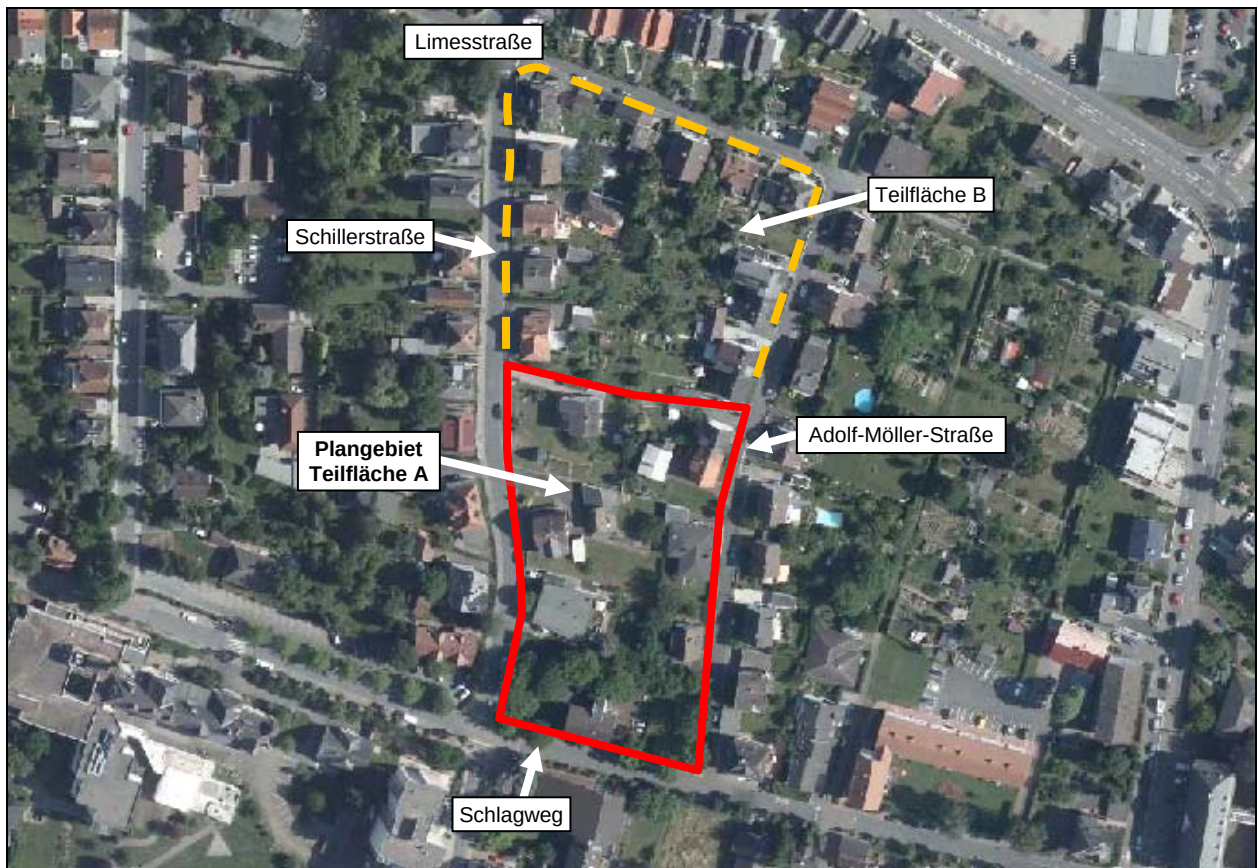


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Gemäß Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung wurden bereits Gespräche mit den einzelnen Grundstückseigentümern geführt, um den Bedarf für eine mögliche Nachverdichtung und die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zu diskutieren. Veranlasst durch die bereits konkret vorliegenden Planungen eines Grundstückseigentümers zur baulichen Weiterentwicklung von zwei Grundstücken wurde das Untersuchungsgebiet in zwei Teilflächen unterteilt und im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 23.05.2017 zunächst den Grundstückseigentümern im Bereich der südlichen Teilfläche A die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Usingen sowie die planungsrechtlichen Möglichkeiten erläutert.

Darüber hinaus bestand Gelegenheit Anregungen und Bedenken sowie eigene Vorstellungen zu äußern. Die Ergebnisse der Diskussion sowie die eingegangenen schriftlichen Rückmeldungen wurden von der Verwaltung ausgewertet und in einem Planungskonzept zusammengefasst, das nunmehr als Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient. Hierbei werden auch die aktuell bereits in der Umsetzung befindliche Aufstockung des Gebäudes Schillerstraße 2a sowie die Planungen zum Rückbau des Wohngebäudes Adolf-Möller-Straße 1a und die anschließend auf dem Grundstück vorgesehene Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zugehöriger Tiefgarage berücksichtigt. Da diese beiden Vorhaben jedoch städtebaulich und bauplanungsrechtlich nicht losgelöst von der weiteren Entwicklung der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur betrachtet werden sollen, ergibt sich das Planerfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes neben der allgemeinen Zielsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung insbesondere aus der angestrebten Schaffung einheitlicher planungsrechtlicher Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat daher am 26.06.2017 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Adolf-Möller-Straße / Schillerstraße“ – Teilfläche A im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für diesen Bereich beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung der Wohnbebauung bei gleichzeitiger Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Steuerung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen im rückwärtigen Blockinnenbereich geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Darüber hinaus werden unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Zu einem späteren Zeitpunkt soll für die nördlich gelegene Teilfläche B ebenfalls ein Bebauungsplan mit gleicher Zielsetzung aufgestellt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 62, die Flurstücke 7676/4, 7678/4, 7679/5, 7682/3, 7682/4, 7683/4, 7684/7, 7684/8, 7684/9, 7684/11, 7684/12 und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Limesstraße und Wohnbebauung
Westen:	Schillerstraße und Wohnbebauung
Süden:	Straße Schlagweg sowie Wohnbebauung und Gebäude der katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius
Osten:	Adolf-Möller-Straße und Wohnbebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha (7.796 m²). Innerhalb des Plangebietes befindet sich neben den von der katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius genutzten Gebäuden nördlich der Straße Schlagweg ausschließlich Wohnbebauung mit zugehörigen rückwärtigen Hausgärten. Das Höhenniveau steigt nach Norden hin an und bewegt sich zwischen rd. 303 m ü.NN im Süden und rd. 307 m ü.NN im Norden.

Bereich Schillerstraße, Blickrichtung Norden



Bereich Adolf-Möller-Straße, Blickrichtung Süden



Bereich Schlagweg, Blickrichtung Westen



Geplanter Rückbau Adolf-Möller-Straße 1a



Eigene Aufnahmen (06/2017)

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** bereits als *Wohnbaufläche Bestand* dargestellt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Vor dem Obertor“** von 1975, der hier Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO i.d.F. von 1968 festsetzt. Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weisen insgesamt jedoch nur eine vergleichsweise geringe Tiefe auf, die der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Nachverdichtung der Wohnbebauung entgegensteht und zu einer Begrenzung der baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke führt. Demnach wurden die Baufenster mit dem städtebaulichen Ziel einer straßenbegleitenden Bebauung, die eine rückwärtige Bebauung tiefer Baugrundstücke nicht ermöglicht, ausgewiesen.

Da diese Begrenzung letztlich eine wirtschaftliche Bebauung und das Erreichen des bislang festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nicht für alle Grundstücke ermöglicht, sollen die bisherigen bauleitplanerischen Vorgaben für den Bereich des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes fortgeschrieben werden. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan nach heutiger Rechtslage formal-rechtlich zum damaligen Zeitpunkt der Planaufstellung nicht ordnungsgemäß ausgefertigt wurde.

Bebauungsplan „Vor dem Obertor“ von 1975



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Adolf-Möller-Straße / Schillerstraße“ – Teilfläche A werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Obertor“ von 1975 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan „Vor dem Obertor“ unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1968 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das gesamte Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Dies führt dazu, dass die zwischenzeitlich erfolgten Anpassungen einzelner Regelungen der Baunutzungsverordnung, insbesondere zur Ermittlung der Geschossfläche, begünstigend für eine bauliche Nachverdichtung wirken. Demnach kann unter anderem die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, nunmehr deutlich besser ausgenutzt werden.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan ausdrücklich der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.6 Beschleunigtes Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Darüber hinaus wurde den Grundstückseigentümern im Rahmen einer Informationsveranstaltung bereits die Möglichkeit gegeben, Anregungen zum Planvorhaben vorzubringen, die geprüft und im Planungskonzept berücksichtigt wurden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Adolf-Möller-Straße / Schillerstraße“ – Teilfläche A aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes bestandsorientiert sowie entsprechend der Zielsetzung zur weiteren städtebaulichen Entwicklung **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsgebietes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung in einer der innerörtlichen Lage und dem Umfeld des Plangebietes angemessenen städtebaulichen Dichte.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht darüber hinaus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein einheitliches Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur maximalen Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die maximale Höhenentwicklung baulicher Anlagen eindeutig begrenzen zu können. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudeoberkante daher ein Maß von **OK_{Geb.} = 12,0 m** und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 ein Maß von **OK_{Geb.} = 13,0 m**. Die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straße maßgeblich. Gebäudeoberkante ist der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine abweichende **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest. Demnach gilt vorliegend die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einseitige Grenzbebauung zulässig ist und Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen; bei Doppelhäusern gilt hierbei die gesamte Gebäudelänge. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen Grenzbebauung. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen.

2.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Blockinnenbereich offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen und Tiefgaragen mit Ausnahme ihrer Zufahrten nur innerhalb der hierfür jeweils vorgesehenen Flächen zulässig sind. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung entsprechender baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet erreicht und der Blockinnenbereich unter dem städtebaulichen Ziel des Erhalts einer durchgängigen rückwärtigen unbebauten Grünzone zur Erholungs- und Freizeitnutzung freigehalten werden.

2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Um die bauplanungsrechtlich vorbereitete Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass oberirdische Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken. Mit den Festsetzungen soll auch künftig ein Mindestmaß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet sowie der Erhalt von bestehenden Laubbäumen aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht gewährleistet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Laubbäumen einer Befreiung gemäß § 31 BauGB bedarf.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Adolf-Möller-Straße / Schillerstraße“ – Teilfläche A aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

3.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der auch im Zuge von Wohnnutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Usingen, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie über die nächstgelegenen Haltepunkte mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die äußere verkehrliche **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Straße Schlagweg im Süden sowie die Adolf-Möller-Straße im Osten und die Schillerstraße im Westen. Weitergehende Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Im Zuge der vorbereiteten städtebaulichen Nachverdichtung wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch damit verbundene Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund des begrenzten Umfangs an zusätzlicher Bebauung sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der vorwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Zudem wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlagen** beigelegt sind.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
2. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
3. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
4. außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten 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.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S.d. Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird ebenfalls sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt im Mischsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz (DN 300/400/500). Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in der Stellungnahme vom 05.02.2018 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose bereits berücksichtigt wurde. Das Plangebiet wird der kanalisierten Fläche F361 „Usingen Nordwest“ zugeordnet. Die kanalisierte Fläche F361 ist an das Regenrückhaltebecken B11 „Stockheimer Grund“ angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht liegt in der Höhe von 208 kg/(ha*a) und damit noch ausreichend unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha*a). Im Vergleich zum Direkteinzugsbiet des Regenrückhaltebeckens in der Größe von 52,7 ha fällt die betroffene Fläche mit rd. 0,8 ha relativ klein aus. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung wird daher davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan durch die Nachverdichtung keine wesentliche Erhöhung der Schmutzfracht und des Schmutzwasseranfalls verursachen wird. Somit wurde hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt, dass das Plangebiet voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke.

Darüber hinaus kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9 Altlasten und Bodenbelastungen

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 21.02.2018 darauf hingewiesen, dass im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein **Altstandort** (nicht bewertet bzw. noch nicht näher untersucht) geführt wird. Es handelt sich hierbei um das Grundstück Schillerstraße 4.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, wird in der Stellungnahme vom 27.02.2018 diesbezüglich ausgeführt, dass eine Überprüfung der Hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) entsprechend folgenden Datenbankeintrag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben hat:

ALTIS-Nr.	Straße	Firma
434.011.050-001.049	Schillerstraße 4	Dittmann (Schlosserei und Schweißerei)

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei der o.g. Fläche bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Darüber hinaus sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine weiteren Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes bekannt.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 01.03.2018 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits **Versorgungsleitungen** und **Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zwischen Leitungsbestand und Baumstandorten eingehalten wird. Die Richtlinie GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist einzuhalten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 26.02.2018 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 02.02.2018 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen **Fluglärm** durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl. 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13 Kosten

Der Stadt Usingen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 26.06.2017, Bekanntmachung: 18.01.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 29.01.2018 – 02.03.2018, Bekanntmachung: 18.01.2018

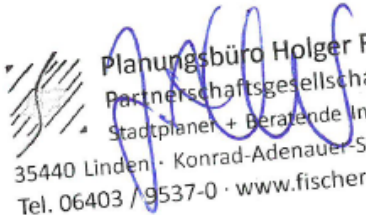
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**: Anschreiben: 24.01.2018, Frist: 02.03.2018

Erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß **§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB**: Anschreiben: 30.07.2018, Frist: 11.08.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 22.10.2018

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 22.08.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 27.07.2017


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de