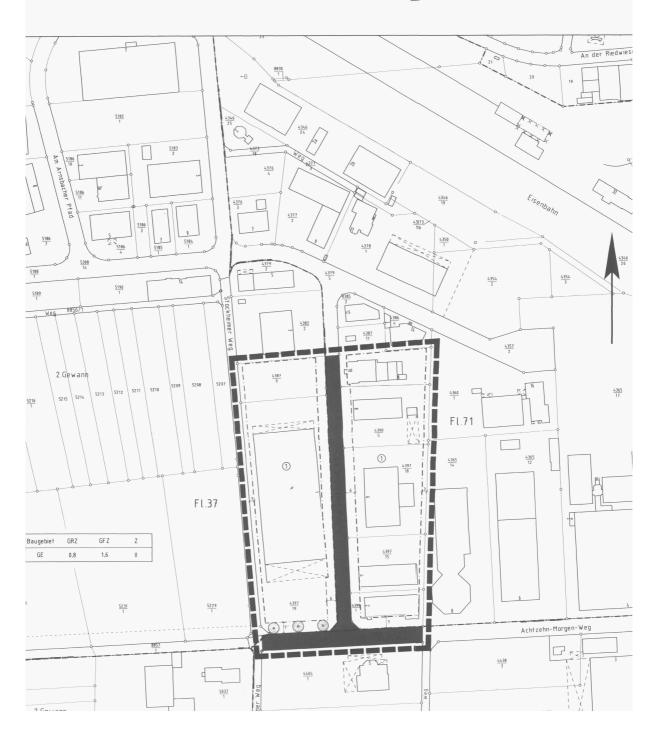
| Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - | Tel. 06403 / | 9537-0, Fax. 9537-30 |
|---|--------------|----------------------|
| | Stand: | 03.02.2003 |
| ✓ Stadt Usingen, Kernstadt | | 10.02.2003 |
| Bebauungsplan "Am gebackenen Stein II" | | |
| 1. Änderung | | |
| | Bearbeitet: | Fischer |
| | CAD: | Beil / Isik |
| | Maßstab: | 1 : 1.000 |

Übersichtskarte (Maßstab 1: 25.000) Quark Kathar inenhol not waldrof X 730 927,7 Stockheimer hof 273 Lockheimer Book Gets B 351,6 Rugel-B

Stadt Usingen, Kernstadt Bebauungsplan "Am gebackenen Stein II" 1. Anderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBI I S. 1950), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, (BGBI. I S. 132), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S 58), Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBI. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

1 Zeichenerklärung

| 1.1 | | <u>Katasteramtliche Darstellungen</u> |
|---------|--------|--|
| 1.1.1 | | Flurgrenze |
| 1.1.2 | Fl. 71 | Flurnummer |
| 1.1.3 | 0 | Polygonpunkt |
| 1.1.4 | 4367 | Flurstücksnummer |
| 1.1.5 | | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |
| 1.2 | | <u>Planzeichen</u> |
| 1.2.1 | | Art der baulichen Nutzung |
| 1.2.1.1 | GE | Gewerbegebiet |
| 1.2.2 | | Maß der baulichen Nutzung |
| 1.2.2.1 | GFZ | Geschossflächenzahl |
| 1.2.2.2 | GRZ | Grundflächenzahl |
| 1.2.2.3 | Z | Zahl der zulässigen Vollgeschosse |
| 1.2.3 | | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien |
| 1.2.3.1 | | Baugrenze |
| 1.2.4 | | Verkehrsflächen |
| 1.2.4.1 | | Straßenverkehrsfläche |
| 1.2.5 | | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| 1.2.5.1 | 0 | Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.3.2 |
| 1.2.6 | | Sonstige Planzeichen |
| 1.2.6.1 | | Grenze des räumlichen Gelfungsbereiches des Bebauungsplanes |
| E-2 EE | | Calculation of the samplest constitution and includes |

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
- 2.3.1 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.3.2 zzgl. Crataegus laevigata (z.B. 'Paul's Scarlett'). Die Anordnung der Bäume obliegt der Freiflächenplanung.
- 2.3.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest- Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm).

Artenliste:

Acer platanoides – Spitzahorn Acer pseudoplatanus – Bergahorn Tilia cordata – Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 qm je Baum vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
- 3.1.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante. Die Außeneinfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechlten Laubsträuchern abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit ausdauernden Kletterpflanzen zu beranken.
- 3.1.2 Straßenseitig sind Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbetton mit einer Höhe von mehr als 1 m über der angrenzenden Verkehrsfläche unzulässig, sofern sie micht verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen (auch hängend) berankt oder mit Natursteinen verkleidet werden.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO:

PKW-Stellplätze sind bei Neuanlage mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen/Grundstücksfreiflächen
- 3.3.1 Gebäudeaußenseiten von Neubauten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 v.H. beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

Artenliste:

Campsis radicans

Trompetenblume

Clematis montana

Clematis-Hybriden

Clematis, Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia

Wald-Geißblatt Wilder Wein

Wisteria sinensis

Blauregen, Glyzine

3.3.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qrm, ein Strauch 1 qm.

| 4 | Nachrichtliche Übernahme | |
|---|---|--|
| 4.1 | Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stell- platzsatzung der Stadt Usingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung er- gänzt. | |
| 5 | <u>Hinweis</u> | |
| 5.1 | Zur Verwertung von Niederschlagswasser | |
| | § 51 HWG: Abwasser (1) (2) (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjænigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert; werden. | |
| Veri | <u>merke</u> | |
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am <u>Q3 Q2. Q3</u> gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am <u>Q5 Q2. Q3</u> im Usinger Anzeiger. | | |
| Ţ | gen, den 25 JN 2003 | |
| 2. Bü | rgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 2.03 in der Verwaltung in der Zeit vem bis zu jedermanns Einsicht ausgelegt | |
| bzw . | in der Bürgerinformationsveranstaltung am 13.02.03 vorgestellt. Siegel der Stadt gen, den 2.5 JN 2003 Bürgermeister | |
| 17.0 | fentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 2,03 bis 19,03,03 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planausleerfolgte am im Usinger Anzeiger. | |
| | Siegel der Stadt gen, den 2 5. JIN 2003 Bürgermeister | |
| 4. Sa | tzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Plan- urf wurde am <u>19.05.03</u> als Satzung beschlossen. | |
| Using | siegel der Stadt | |
| | krafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am $\underline{07.06.03}$ ortsüblich bekannt get. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. | |

Siegel der Stadt

Usingen, den 25 JUN 2003