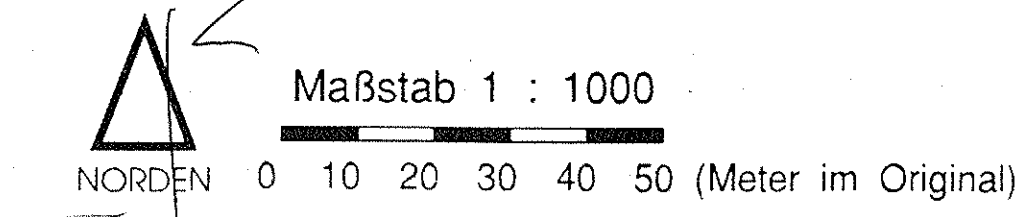


STADT USINGEN

Bebauungsplan Am gebackenen Stein III

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 15.9.93
Az.: IV/34-618/91/01
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT



Rechtsgrundlagen

In der zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung: BauGB, BauNVO, PlanZVO, Wohnungsbauerleichterungsgesetz, HGO, HBO mit Erlaß HMI, HeNatG, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen, GVBL 1 S. 102

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen Kartenwerk
Usingen, den 15. JUNI 1992
Bleker, 1. Stadtrat

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.06.1992
Usingen, den 15. JUNI 1992
Bleker, 1. Stadtrat

Aufstellungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.02.1992
Usingen, den 15. JUNI 1992
Bleker, 1. Stadtrat

Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses am 29.02.1992, und 01.03.1992 im Usinger Anzeiger
Usingen, den 15. JUNI 1992
Bleker, 1. Stadtrat

Bekanntmachung
der Offenlegung des Entwurfes am 20.06.1992 und 21.06.1992 im Usinger Anzeiger
Usingen, den 15. JUNI 1992
Bleker, 1. Stadtrat

Offenlegung
im Entwurf wurde in der Zeit vom 29.06.1992 bis 31.07.1992 durchgeführt
Usingen, den 15. JUNI 1992
Bleker, 1. Stadtrat

Bürgerbeteiligung
zur Einsichtnahme des Vorentwurfes vom 06.03.1992 bis 20.03.1992
Usingen, den 15. JUNI 1992
Bleker, 1. Stadtrat

Vorzeltige Beteiligung
Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.02.1992
Usingen, den 15. JUNI 1992
Bleker, 1. Stadtrat

Satzungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung am 14. JUNI 1992
Auf die Heilungsvorschriften (§214 BauGB) wurde ausdrücklich hingewiesen.
Usingen, den 15. JUNI 1992
Bleker, 1. Stadtrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde ortsüblich bekanntgemacht im Usinger Anzeiger am 23. September 1993.
Usingen, den 27. Sept. 1993
Bleker, 1. Stadtrat

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen gemäß §9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §1 bis 11, §16, §22 BauNVO)

| | | |
|------------------|-----------|------------------------|
| Art der Nutzung | GE II | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | 0,8 (2,0) | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | 0 | |

- GE1, GE2 Gewerbegebiet laut textl. Festsetzung
- o offene Bauweise
- bb besondere Bauweise

Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, und §23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20, §25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr.25 a und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung z.B.
- Bäume
- Sträucher, Hecken
- Erhaltung z.B.
- Sträucher, Hecken

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

B. Sonstige Planzeichen

- Vorhandene Bebauung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - ST Stellplätze
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1)**
Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der Grundflächenzahl nicht zulässig
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig
Gemäß §20 Abs.3 BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl mit anzurechnen
Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten sind in allen Nutzungsbereichen nicht zulässig
Stellplätze, Einfahrten und Zugänge dürfen max. 50% der Grundstücksgrenzlinie entlang der Straße einnehmen
- Bauweise (§9 Abs.1 Nr.1)**
Im GE1- Gebiet offene Bauweise:
Bei nachgewiesenen betrieblichen Erfordernissen kann als Ausnahme eine Überschreitung der 50 Meter zugelassen werden
Im GE2- Gebiet besondere Bauweise: Gebäude mit mehr als 50 Meter Länge sind mit seitlichem Grenzabstand erlaubt

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4, in Verbindung mit §118 HBO als Eigenständige Satzung)

- Dächer**
Bei einer Gebäudetiefe von weniger als 15 Meter sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25-35° zulässig. Die Dachdeckung ist mit rotfarbenen Materialien auszuführen
Bei einer Gebäudetiefe von mehr als 15 Meter sind nur Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig. Es wird empfohlen die flachgeneigten und Flachdächer begrünt auszuführen
- Einfriedigungen**
Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen unzulässig
Settliche und hintere Einfriedigungen sind als max. 2 Meter hohe Maschendrahtzäune im Zusammenhang mit beidseitiger Laubheckenbefanzung zulässig
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen und Schriften sind unterhalb der Traufe anzuordnen, bewegliche und blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig
- Gestaltung**
Bei Gebäudelängen von mehr als 40 Meter müssen an der Straßenseite alle 10-15 Meter vertikale Gliederungselemente, z.B. Erker, betonte Fensterbänder, Gesimse, hervortretende oder zurückspringende Bauteile, Rankgerüste, o.ö. gebaut werden.
Als Fassadenfarben sind nur gedeckte Erdtöne zulässig.

C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.20 und Nr.25)

- Der, beim Bau der Gebäude anfallende, Erdaushub ist zu mind. 80% auf dem Grundstück zu verwerten;
- Dachflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder in einem Brachwasserkreislauf zu verwerten; (Vgl. §45 WHO). Bei einer Sammlung der Dachflächenwässer in Zisternen ist ein Überlauf mit Anschluß an die Kanalisation zulässig
- Drainagen sind unzulässig.
- 50% der geschlossenen Fassadenflächen sind durch hochwachsenden Laubgehölze oder mit Rankgewächsen zu begrünen.
- Freilagerflächen und Stellplätze sind in versickerungsfreundlichen Befestigungsarten auszuführen (wassergebundene Decke, Pflasterbeläge mit Rasenfuge, Rasengittersteine. o.ä.)
- Je 8 Parkplätze ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum im Bereich der Parkplätze zu pflanzen
- Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind auf jedem Grundstück mit einem mind. 2 Meter breiten Pflanzstreifen mit ortstypischen Sträuchern, Hecken und Bäumen zu bepflanzen
An der, zur freien Landschaft gelegenen Seite des Pflanzstreifens, ist ein Kräutersaum anzulegen.
- Nadelgehölze sind unzulässig
- Stützmauern sind zu beranken oder aus natürlichen Materialien, z.B. Holz, herzustellen
- Für die im Plangebiet vorgesehen Anpflanzungen ist eine Auswahl aus der nachfolgenden Liste zu treffen:

| Bäume: | Sträucher: |
|---------------------|---------------------------|
| Acer campestre | Cornus mas |
| Acer platanoides | Roter Hartriegel |
| Acer pseudoplatanus | Cornus sanguinea |
| Alnus glutinosa | Corylus avellana |
| Betula pendula | Crataegus laevigata |
| Carpinus betulus | Crataegus monogyna |
| Fagus sylvatica | Euonymus europaea |
| Fraxinus excelsior | Genista germanica |
| Malus sylvestris | Ligustrum vulgare |
| Mespilus germanica | Lonicera xylosteum |
| Populus tremula | Prunus spinosa |
| Prunus avium | Rhamnus cathartica |
| Prunus mahaleb | Schlehe |
| Prunus padus | Echte Mispel |
| Pyrus pyrastrer | Zitter-Pappel |
| Quercus petraea | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Felsen-Kirsche |
| Salix alba | Prunus spinosa |
| Salix caprea | Trauben-Kirsche |
| Salix viminalis | Holzbirne |
| Sorbus aria | Rosa gallica |
| Sorbus aucuparia | Rosa canina |
| Sorbus torminalis | Rosa pimpinellifolia |
| Tilia cordata | Rosa rubiginosa |
| Ulmus glabra | Sal-Weide |
| | Sal-Weide |
| | Korb-Weide |
| | Melbire |
| | Vogelbeerenbaum |
| | Elsbeere |
| | Winter-Linde |
| | Berg-Ölme |
| | Viburnum lentana |
| | Viburnum opulus |
| | Kornelkirsche |
| | Zweigriffliger Weißdorn |
| | Eingrifflicher Weißdorn |
| | Pfeifenhütchen |
| | Deutscher Ginster |
| | Liguster |
| | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| | Echter Kreuzdorn |
| | Alpen-Johannisbeere |
| | Schwarze Johannisbeere |
| | Feld-Rose |
| | Hunds-Rose |
| | Essig-Rose |
| | Bibernell-Rose |
| | Wein-Rose |
| | Kratzbeere |
| | Ornchen-Weide |
| | Grau-Weide |
| | Purpur-Weide |
| | Schwarzer Holunder |
| | Trauben-Holunder |
| | Wolliger Schneeball |
| | Gewöhnlicher Schneeball |

Hinweise

- Im Bereich der Bahnanlagen sind betriebsbedingte Erschütterungen zu erwarten. Im Grenzgebiet der Bahnanlagen können Kabeltrassen vorhanden sein. Vor der Durchführung von Bauarbeiten im Betriebsbereich der Bundesbahn ist ein Gestaltungs- und Baudurchführungsvertrag abzuschließen.
Werden Druckleitungen (Wasser, Abwasser, Gas) parallel zu den Bahnanlagen verlegt, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, die den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen.
- Bei Betrieben, deren Elektroanschlußwert 100 KW übersteigt, sind zusätzliche Elektroversorgungs-einrichtungen (Transformatoren) erforderlich.
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fund-gegenstände entdeckt, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

