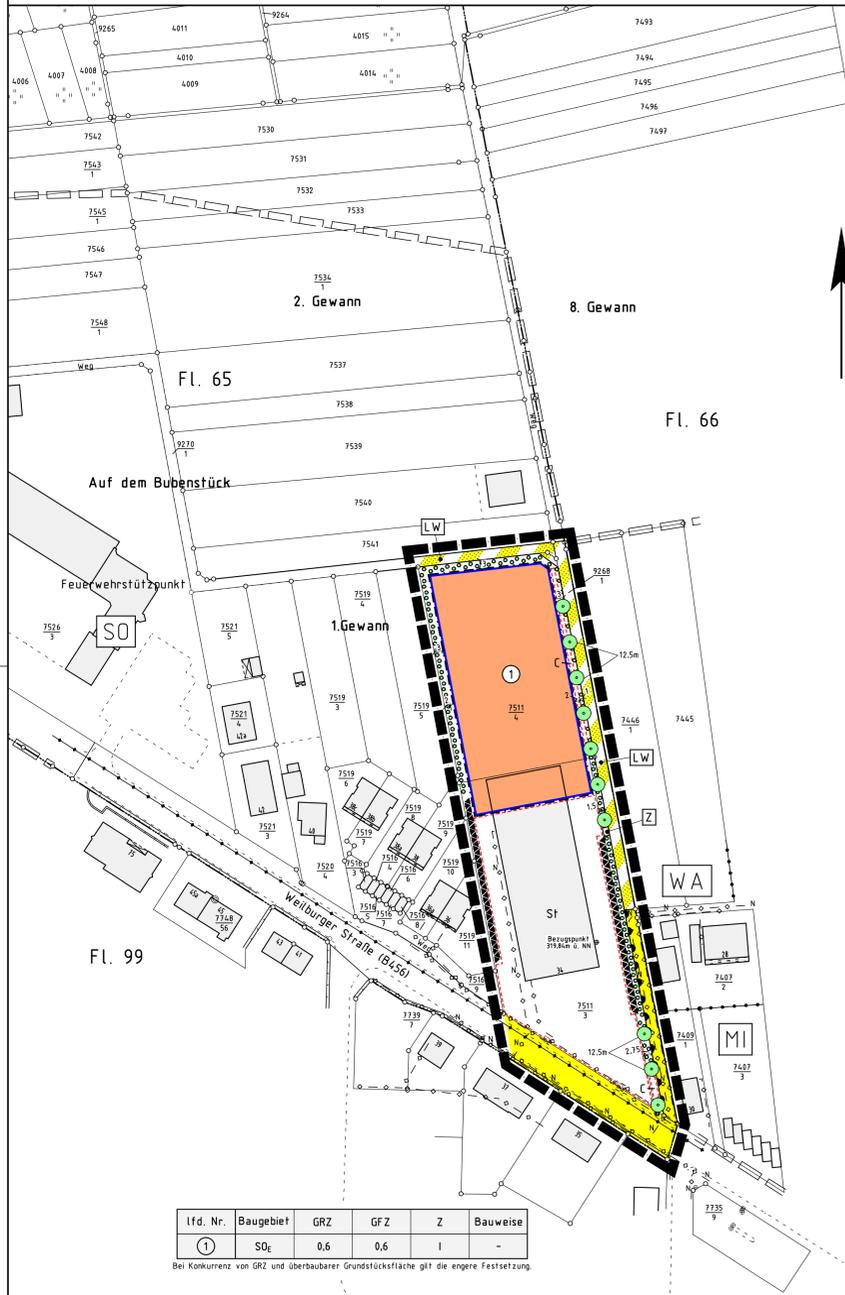


Stadt Usingen, Kernstadt

Bebauungsplan "Auf dem Bubenstück"

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

2. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
 Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S.673, 686)

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
1.2.1.1		Sonstige Sondergebiete gemäß § 11(3) BauNVO Zweckbestimmung: großflächige Einzelhandelsbetriebe
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
1.2.2.1		Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2		Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(12) BauGB)
1.2.3.1		überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
1.2.3.1.1		nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO) vgl. textliche Festsetzung 2.2
1.2.4		Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3.1		Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
1.2.4.3.2		Zweckbestimmung: Zuwegung/Treppe/Fußweg
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.4.4.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(11) BauGB)
1.2.5.1		unterirdisch: Abwasser
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) und 25 BauGB)
1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.6.2		Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier:
1.2.7.1.1		Zweckbestimmung: Stellplätze
1.2.7.1.2		Zweckbestimmung: Rollcontainer, Container, Müll-, Sammel-, Wertstoffbehälter
1.2.7.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8		Sonstige Darstellungen
1.2.8.1		Gebäude (Bestand)
1.2.8.2		angrenzende Bauungspläne
1.2.8.3		Vermahlung (verbindlich)
1.2.8.4		gepl. Lärmschutzwand siehe 2.7
1.2.9		Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)
1.2.9.1		Stromleitungen der Süwag Netzservice GmbH (nicht eingemessen)
1.2.9.2		Gasversorgungsleitungen der Netzdienste Rhein-Main (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen BauGB / BauNVO

- 2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Entgegenstehende textliche Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen der Bebauungspläne „Weilburger Straße“ und „Auf dem Bubenstück“ werden durch den Bebauungsplan „Auf dem Bubenstück, 2. Änderung, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO:
- 2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig:
 1. Lebensmittelhandel (incl. Bäcker und Metzger) mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1500 m².
 2. Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 500m².
- 2.1.2 Die angegebene max. Verkaufsfläche (VK) gilt nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden. Verkaufsfächen sind alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen – einschl. der Gänge, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO gilt für das Sondergebiet: Stellplätze sind in den gekennzeichneten Bereichen und innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Ausnahme: Anpflanzungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Livu-Zufahrt nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung im geringfügigen Ausmaß (bis 0,9) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Geschosse, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:
- 2.5.1 Sammelaufnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a Nr. 3 BauGB zum Ausgleich künftiger Eingriffe:
 Dem Eingriff werden 38.340 Punkte aus der Ökotoptimierung „Renaturierung und Entfichtung eines Quellamtes des Ambsachs am Pfingstborn“, Stadtwald Abt. 620 / Gemarkung Merzhausen zugeordnet.
- 2.6 Eingriffsmindernde, gründerische und landschaftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB:
 Kfz- und Fahrradstellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Stellplatz- und Stellplatzumfahrten, Lagerflächen und Anlieferbereiche innerhalb des Sondergebietes sind hiervon nicht erfasst.
- 2.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Gemäß Darstellung Plankarte gilt es entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenze Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträuchern vorzunehmen. 1 Baum (2. Ordnung) je 20m², 1 Strauch je 2m².
 Ausnahme: Im Bereich von Brandschutztüren und Fluchtwegen kann von einer Bepflanzung abgesehen werden.
 Im Bereich der Lärmschutzwand sind in den Anpflanzungsflächen Fundamente und Gründungselemente zulässig. Im Bereich des östlichen Lärmschutzwands können die dargestellten Baumpflanzungen um 5m verschoben werden, sofern dies durch die Platzierung von Stützmauern und Containern erforderlich wird. Pro Baum ist eine mindestens 2 x 2m durchwurzelbare Bodenfläche herzustellen.
- 2.6.2 Je 4 Stellplätze gilt es einen Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die unter 2.6.1 vorzunehmenden Anpflanzungen sowie gemäß Darstellung Plankarte können ausnahmsweise angerechnet werden.
- 2.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt für das Sondergebiet:
- 2.7.1 Gemäß Darstellung Plankarte ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Sondergebiet eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4,5 m über Parkplatiniveau, Bezugspunkt 319,84m ü. NN¹ und entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über Geländeoberfläche (gemittelt) im Bereich der Parzellen 7519/11, 7519/10 und 7519/9 anzulegen.
 Die Lärmschutzwand ist jeweils zu begrünen.
¹Ausnahme: Sofern das Parkplatiniveau über dem angegebenen Bezugspunkt errichtet wird, jedoch max. nur 320,34m ü. NN, gilt es die Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4,5m über dem neuen Niveau zu errichten.
- 2.7.2 Die Geräuschmissionen von Kühl- und Lüftungsanlagen sowie von der Heizungsanlage werden bei mittlerer Lage auf dem Dach des Verkaufsgebäudes des Marktes in der Summe auf einen Schalleistungspegel L_{wa} (nach DIN 45635) von 70 dB(A) begrenzt.
- 2.8 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzenden auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.
- 2.9 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:
- | | | | |
|-----------------|------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Bäume 2.Ordnung | Acer campestre | - | Feldahorn |
| | Carpinus betulus | - | Hehnbauch |
| | Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| | Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |
| | Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde |
| | sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten | | |
| Sträucher | Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| | Conifus avellana | - | Hasel |
| | Crataegus monogyna und laevigata | - | Weißdorn |
| | Euonymus europaea | - | Pflaflendrüthen |
| | Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| | Ribes sanguineum | - | Blaue Johannisbeere |
| | Ribes alpinum | - | Alpen-Johannisbeere |
| | Ribes aureum | - | Gold-Johannisbeere |
| | Rubus fruticosus agg. | - | Brombeere |
| | Sambucus nigra | - | Schw. Holunder |
| | Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| | Viburnum opulus | - | Gew. Schneeball |
| Kletterpflanzen | Clematis vitacea | - | Gem. Waldrebe |
| | Hedera helix | - | Eleu |
| | Humulus lupulus | - | Hopfen |
| | Lonicera opifolium | - | Gelbblatt |
| | Parthenocissus | - | Wildrebe |
| | tricuspidata "Vetchil" | - | Wilder Wein |
| | Polygonum suberectum | - | Schlingendorn |
| | Rosa div. spec. | - | Kletterrosen |
| | Wisteria sinensis | - | Blauregen |
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung

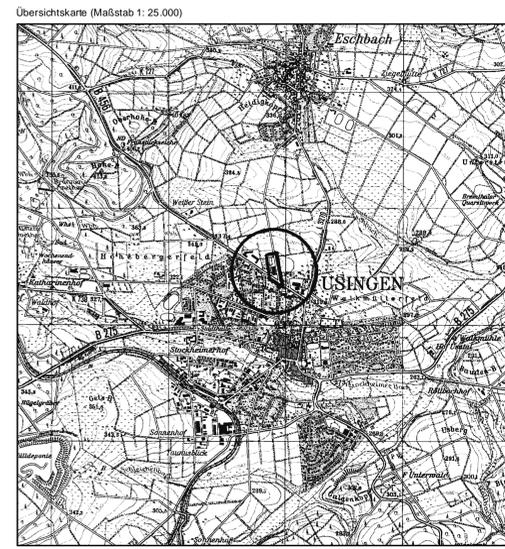
- 3.1 Dachfarbe, Dachform und Dachneigung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Zulässig sind für das Hauptdach Sattel-, Shed-, Zwerch- und Tonnendächer sowie versetzte und geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 7:25.
 Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen (0-45°) zulässig.
 Die Dachdeckung des Hauptdaches hat in schwarz, anthrazit oder roten Farbtönen zu erfolgen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,5m.
 Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Leuchtzeichen sind unzulässig.
 Werbeflyer sind innerhalb der Parkplätzflächen bis zu einer Höhe von 5,0m über Oberkante Gehweg Weilburger Straße zulässig.

- 3.3 Gestaltung der Einfriedungen und Begrünung der Sammelcontainer gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
 Für das Sondergebiet gilt:
 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,0 m (über dem Niveau des östlich angrenzenden Feldweges bzw. Erschließungsstraße - Flst. 9268/1) zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstreifschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.
 Ausnahme: Im Bereich der Einzelhandelsbetriebe anfallenden Abfall und Wertstoffrecycling sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste 2.9 zu bepflanzen.
- 3.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mind. 50% mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
 Ausnahme: Im Bereich von Brandschutztüren und Fluchtwegen kann von einer Bepflanzung abgesehen werden.

4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB) und Hinweise

- 4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkundler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG 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 (§ 20, Abs. 3 HDSchG).
 Bei sonstiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Beträuen sind entsprechend zu belehren.
- 4.2 Die Netzdienste Rhein-Main verfügt im ausgewiesenen Geltungsbereich über erdverlegte Gasleitungen. Der Supermarkt Weilburger Str. 34 ist über einen Gasanschluss an das bestehende leistungsstarke Gasnetztz in Usingen angeschlossen. Bei einer Erweiterung des Marktes sind jederzeit kurzfristig Leistungserhöhungen möglich.
 Bei Bepflanzungen ist beidseitig der Rohrtrasse ein Abstand von 2,5 m zu halten oder es müssen andere Wurzelschutzvorkehrungen nach DVGW GW 125 getroffen werden.
- 4.3 Süwag Netzservice GmbH weist auf vorhandene Erdkabel ihres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom übereinstimmen.	
Usingen, den	Amt für Bodenmanagement Im Auftrag: (Unterschrift)
Siegel	Siegel
AUFSTELLUNG	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 25.02.2006.
Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 20.06.2005.	Usingen, den
(Siegel)	(Siegel)
..... Drexelius (Bürgermeister) Drexelius (Bürgermeister)
BÜRGERBETEILIGUNG	TRÄGERBETEILIGUNG
Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Anhörung in der Zeit vom 01.03.2006 bis 03.04.2006 und durch Auslegung eines Vorentwurfes nach vorheriger Bekanntmachung.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 27.02.2006.
Usingen, den	Usingen, den
(Siegel)	(Siegel)
..... Drexelius (Bürgermeister) Drexelius (Bürgermeister)
OFFENLAGE	
Stadtverordnetenbeschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB am: 03.07.2006.	
Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: 06.11.2006.	
Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 15.11.2006 bis: 18.12.2006.	
Usingen, den	(Siegel)
..... Drexelius (Bürgermeister) Drexelius (Bürgermeister)
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungsatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am: 19.03.2007.	SATZUNGSBESCHLUSS Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: 19.03.2007.
Usingen, den	Usingen, den
(Siegel)	(Siegel)
..... Drexelius (Bürgermeister) Drexelius (Bürgermeister)
VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT	
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:	
Usingen, den Drexelius (Bürgermeister)
(Siegel) Drexelius (Bürgermeister)



Planungsbüro Hdger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax: 9537-30	Stand:	29.09.05 / 02.11.05
Stadt Usingen, Kernstadt		08.12.05 / 14.02.06
Bebauungsplan "Auf dem Bubenstück: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"		15.02.06 / 27.02.06
2. Änderung		17.05.06 / 06.06.06
		10.10.06 / 30.10.06
		19.03.2007
Bearbeiter: Wolf		
CAD: Roßling/Schm./Beil		
Mastab: 1:1.000		