

- Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzei-  
 verordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wasserge-  
 setz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils maßgebli-  
 chen Fassung.
- Zeichenerklärung**  
 gemäß Planzei-  
 verordnung
- █ Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- GFZ Geschossflächenzahl
  - GRZ Grundflächenzahl
  - II / III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
  - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsfläche mit besonderer  
Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Weg
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Flächen für die Landwirtschaft**
- Flächen für die Landwirtschaft

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maß-  
nahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und  
Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur  
und Landschaft
  - Zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh- und Fahrrechten zu  
belastende Flächen
  - verbindliche Haupt-Firstrichtung
  - Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich)

- Generallegende der katasteramtlichen Darstellung**
- Grundstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - Gemeindegrenze
  - Gemarkungsgrenze
  - Kreisgrenze
  - Vorhandene Bebauung
  - Obstbaumanlage
  - Grünland
  - Mischwald
  - Zaun
  - Mauer
  - FL 3 Flurnummer
  - 151 Flurstücksnummer
  - P 106 Polygonpunkt

- I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)**
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 1 und 3 sind Wohnge-  
 bäude allgemein zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus die gemäß  
 § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise  
 zulässigen Nutzungen zugelassen werden.
- 2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB und § 19 (4) BauNVO**
- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stell-  
 plätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauN-  
 VO bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden. Die über das  
 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Maß hinausgehend in An-  
 spruch genommene Fläche ist versickerungsfähig mit einer Wasserdurchlässig-  
 keit von mindestens 500 Liter / s x ha herzustellen (z.B. mit Rasengittersteinen).
- 3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
- 3.1 Versorgungsleitungen jeglicher Art sind nur in unterirdischer Leitungsführung  
 zulässig.
- 4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO**
- 4.1 Stellplätze und Garagen einschließlich Tiefgaragen unterhalb der Geländeober-  
 fläche sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitfugi-  
 ges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grund-  
 wasser zu befürchten ist.
- 5.2 Einfriedungen sind offen zu gestalten und bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- 5.3 Öffentliche und private Stellplatzflächen sind mit einem hochstämmigen groß-  
 kronigen Laubbaum je 5 Stellplätze zu begrünen.
- 5.4 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von  
 Natur und Landschaft ist das vorhandene Auengrundland durch 2-schürige Mahd  
 ohne Düngereinsatz oder extensive Beweidung ohne Zufütterung und Dünge-  
 reinsatz dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung von Drainagen oder Entwässer-  
 ungsgräben ist nicht zulässig. Zulässig ist die Nutzung der Flurstücke 2385/1  
 und 2386/1 für das Koppeln von Vieh im Rahmen der Kreistierschau.

- 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung "GF" in einer  
 Breite von 3,5 Metern sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten zugunsten der  
 anliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Auf den festgesetzten Flä-  
 chen für Geh- und Fahrrechte ist das Anpflanzen von Gehölzen nicht zulässig.
- 6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung "GFL" in einer  
 Breite von 3,0 Metern sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten zu-  
 gunsten des hinterliegenden Flurstücks Nr. 62.
- 7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 Schlafräume sind auf den von der Neutorstraße abgewandten Gebäudeseiten anzu-  
 ordnen.
- 8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur  
Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**
- 8.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendi-  
 gen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren  
 Grundstücken zu dulden und zu gestatten, soweit diese nicht innerhalb der festge-  
 setzten Verkehrsflächen angelegt werden können.
- 9. Gemäß § 18 BauNVO**
- 9.1 Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen:
- |                | zulässige Anzahl<br>der Vollgeschosse | maximal zulässige Höhe<br>Traufhöhe | maximal zulässige Höhe<br>Firsthöhe |
|----------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| WA1 - Nordteil | 2                                     | 7,0                                 | 11,0                                |
| WA1 - Südteil  |                                       | 5,0                                 | 8,0                                 |
| WA2            | 3                                     | 9,5                                 | 13,5                                |
| WA3            |                                       | 5,0                                 | 8,0                                 |
- Die Traufhöhe und die Firsthöhe sind zu ermitteln vom tiefsten Punkt an der grenz-  
 seitigen Außenkante des Gehwegs an der Neutorstraße vor dem jeweiligen Bau-  
 grundstück bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindek-  
 kung bzw. bei einem Staffelgeschoss bis zur Oberkante Attika. Die Vorgabe zur ma-  
 ximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe ist an jeder Stelle des Gebäudes einzuhalten.

- 10. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**
- 10.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen bis zu einer Tiefe von 1,50 m durch Balkone  
 überschritten werden.
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO  
IN VERBINDUNG MIT § 9(4) BAUGB**
- 1. Dächer**
- 1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben anthrazit, rot und braun zulässig.  
 Die Verwendung von glasierten Dachziegeln ist nicht zulässig.
- 1.2 Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Flach- und gegeneinander versetzte Pult-  
 dächer zugelassen.
- 1.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig.  
 Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50% der Länge des  
 Dachs beanspruchen.
- 2. Begrünung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksreife**
- 2.1 Mindestens 80% der nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze oder ihre Zu-  
 fahrten überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzule-  
 gen. Diese Flächen sollen mindestens 25% Baum- und Strauchpflanzungen gem.  
 Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 2 m²).
- 2.2 Entlang der südlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes ist je 15 m Grund-  
 stücksfläche ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzu-  
 pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- C WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 42 HWG IN VERBINDUNG MIT  
§ 9(4) BAUGB**
1. Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser für  
 die Gartenbewässerung zu nutzen.

- II KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**
- 1. Wasserwirtschaftliche Hinweise**
- 1.1. Gemäß § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Nieder-  
 schlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn  
 wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Nie-  
 derschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 1.2. Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und  
 dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der  
 Unteren Wasserbehörde erforderlich.
- 2. Denkmalschutzrechtliche Hinweise**
- 2.1. Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 Hess.  
 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ar-  
 chäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzu-  
 zeigen.
- 3. Brandschutz**
- 3.1. Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und  
 sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 HBO müssen auf den Grundstücken  
 eingerichtet sein.
- 4. Versorgungsleitungen**
- 4.1. Im Geltungsbereich sind möglicherweise unterirdische Versorgungsleitungen  
 vorhanden. Vor Bau- oder Pflanzmaßnahmen sind bei den zuständigen Stellen  
 die erforderlichen Auskünfte einzuholen. Die erforderlichen Pflanzabstände  
 sind einzuhalten.
- 5. Lärmschutz**
- 5.1. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen-  
 und Verkehrsverwaltung - bzw. dem Straßenbaulastträger der B 275 - sind,  
 bezogen auf den derzeitigen Ausbaustand, ausgeschlossen.

- III PFLANZLISTE FÜR ÜBERWIEGEND ANZUPFLANZENDE BÄUME  
UND STRÄUCHER**
1. **Laubbäume:**
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Acer platanoides - Spitzahorn
  - Betula pendula - Birke
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Salix caprea - Salweide
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
2. **Hochstämmige, heimische Obstbäume**
- Äpfel:**
- Roter von Boskopp
  - Jakob Lebel
  - Schafsnase
  - Winterrambour
  - Bohnapfel
  - Brettacher
  - Gewürzloken (Renette)
  - Sternrenette
  - Kaiser Wilhelm
  - Rheinischer Bohnapfel
- Sträucher:**
- Cornus mas - Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Crataegus spec. - Weißdorn
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
  - Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Rosa canina - Hundsrose
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- Birnen:**
- Clapps Liebling
  - Gute Grauer
  - Pastorenbirne
- Pflaumern/ Zwetschgen:**
- Ortenauer Hauszwetschge
  - Wangenheims Frühzwetschge
- Kirschen:**
- Schmalfelds Schwarze
  - Große schwarze Knorpelkirsche
  - Rote Knorpelkirsche

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Die Aufstellung des Planes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordneten-  
 versammlung beschlossen am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachung des Beschlusses im  
 Usinger Anzeiger erfolgte am \_\_\_\_\_

Ort, Datum Bürgermeister

---

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
 Die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB ist erfolgt durch Benachrichti-  
 gung vom \_\_\_\_\_

Ort, Datum Bürgermeister

---

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
 Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist erfolgt durch Auslegung  
 vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_

nach vorheriger Bekanntmachung im Usinger  
 Anzeiger am \_\_\_\_\_

Ort, Datum Bürgermeister

---

**BESCHLUSS**  
 Als Satzung beschlossen wurden der Be-  
 bauungsplan gem. § 10 BauGB und die  
 bauordnungsrechtlichen Festsetzungen  
 gem. § 81 HBO von der Stadtverordneten-  
 versammlung am \_\_\_\_\_

Ort, Datum Bürgermeister

---

**BEGLAUBIGUNG**  
 Hiermit wird amtlich bestätigt, dass die un-  
 entstehende Abzeichnung mit dem Kata-  
 ternachweis mit dem Stand vom \_\_\_\_\_  
 übereinstimmt.

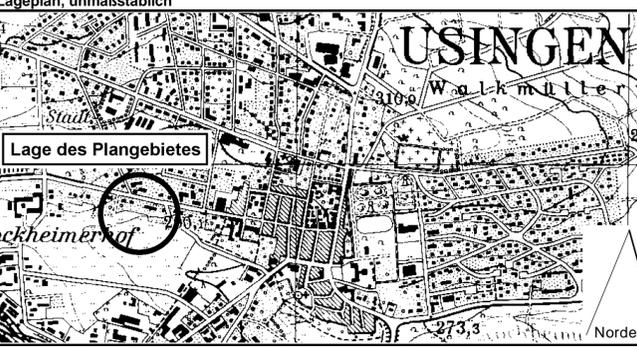
Amt für Bodenmanagement:

Ort, Datum Unterschrift

---

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
 Ortsübliche Bekanntmachung des Planes  
 gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im  
 Usinger Anzeiger.

Ort, Datum Bürgermeister



**STADT USINGEN  
STADTTEIL USINGEN**

**2. Änderung des Bebauungsplans  
„Auf der Riedwiese“  
- Satzungs exemplar, Maßstab 1:1000 -**

**henkel + bellach**  
 Stadt- und Landschaftsplanung

35435 WETTENBERG  
 AM WINGERT 21  
 TEL: 0641 / 8778 - 204  
 FAX: 0641 / 8778 - 331

Bearbeitung: Bellach

Planungsstand: April 2008