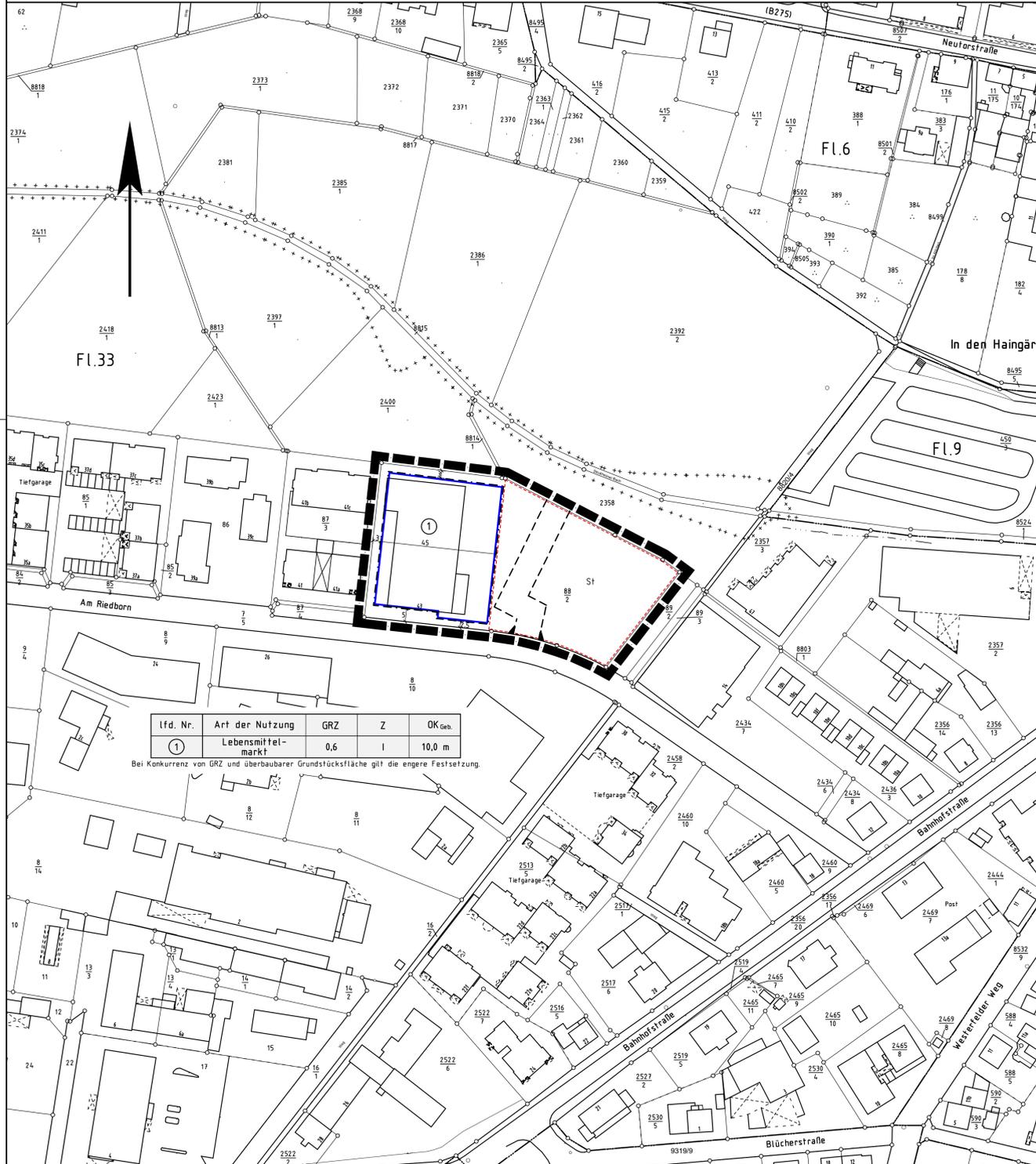


# Stadt Usingen, Kernstadt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Auf der Riedwiese" - 3. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Bauutzungsverordnung (BauVVO) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180).

#### 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 Pflanzen
- 1.2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Grundflächenzahl
- 1.2.1.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.1.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:
- 1.2.1.3.1 Oberkante Gebäude
- 1.2.4 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.4.1 Baugrenze
- 1.2.5 Verkehrsflächen
- 1.2.5.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.5.1.1 Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.6.2 Stellplätze
- 1.2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.4 Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Usingen zu belastende Fläche

#### 2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.150 m<sup>2</sup>.

##### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Fahrbahnoberkante der Straße Am Riedborn, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

##### 2.2.2 Grundflächenzahl (§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

##### 2.3 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des Flurstückes Nr. 88/2 ist zur planungsrechtlichen Sicherung einer rückwärtigen Anbindung eine mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Usingen zu belastende Fläche eingetragen.

##### 2.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 2.4.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen

2.4.1.1 Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 (Ziffer 2.4.2) zu pflanzen und zu unterhalten. Der Bestand ist dabei anzurechnen.

2.4.1.2 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen.

2.4.1.3 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.4.2) zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

#### 2.4.2

##### Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sof./H., 3 x v., 14-16 bzw. Her. 2 x v., 150-200			
Aescul. hippocastanum	- Rosskastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aria	- Gewöhnl. Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus intermedia	- Schwedl. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Wildkirsche
Malus div. spec.	- Zierapfel	Prunus div. spec.	- Zierkirsche, Zierpfäume
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hirtengig	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronatus	- Falscher Jasmin
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela florida	- Weigelle
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mesplus germanica	- Mispel		

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### 3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

##### 3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 30° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 30°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

##### 3.1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in Ziegelrot und Anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

##### 3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 2,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauchlichtern sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7,0 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

##### 3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmeweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

##### 3.4 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zuzüglich nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

#### 4 Hinweise und nrichtliche Übernahmen

##### 4.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatz- und Abfahrsatzung der Stadt Usingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

##### 4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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 (§ 20 HDSchG).

##### 4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

AUFSTELLUNG	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 24.03.2012.
Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
OFFENLAGE	
Veröffentlichung der Offenlage im Usinger Anzeiger am: 24.03.2012. Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 02.04.2012 bis: 04.05.2012 (einschl.)	
Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
SATZUNGSBESCHLUSS	
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: .....	
Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT	
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: .....	
Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

