

Stadt Usingen, Kernstadt

Bebauungsplan "Auf der Riedwiese - 4. Änderung (Teilbereich A)"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
 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), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

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
- 1.2.1.1 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN, hier: 152,5
- 1.2.2.4.1 Oberkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.3.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.3.2 abweichende Bauweise
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: 152,5
- 1.2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.2 Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.5 Grünflächen
- 1.2.5.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kindergarten
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.6.2 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: 152,5
- 1.2.7.1.1 Stellplätze
- 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.4 Lärmschutzwand (h=3,0 m)
- 1.2.7.5 Höhepunkt in m über NN
- 1.2.7.6 Erdkabel Stromversorgung der Syna GmbH (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich A)“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des mit Verfügung vom 12.05.1964 genehmigten und 1980 erneut in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ durch die Festsetzungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1.1 **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**
 Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig.
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.2.1 **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 = 0,85 überschritten werden.
- 2.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 Als abweichende Bauweise ist eine Bebauung in Richtung der Grundstücksgrenzen zulässig, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen einer entsprechenden Bebauung nicht entgegensteht.
- 2.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungsstellen in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.

- 2.5 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Innerhalb des Sondergebietes sind die Fahrwege des Kundenparkplatzes mit einem Bitumenbelag auszuführen. In Richtung der südlichen Grundstücksgrenze gelegene Ladezonen sind als Teilumschließung mit Überdachung auszuführen.
- 2.6 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 2.6.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau der Artenliste 1 (Ziffer 2.7) zu pflanzen und zu dauerhaft unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.6.2 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit mindestens 5 m² je Baum vorzusehen.
- 2.6.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (zwei-reihig, Pflanzabstand von 1 m zwischen den Sträuchern) mit Arten der Artenlisten 2 und 3 (Ziffer 2.7) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.6.4 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

2.7 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 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 - Schwed. Mehlbeere	
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus aucuparia - Eberesche	
Juglans regia - Walnuss	Prunus avium - Wildkirsche	
Malus div. spec. - Zierapfel	Prunus div. spec. - Zierkirsche	
Quercus robur - Steileiche	Zierplausche	
Quercus petraea - Traubeneiche		

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

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

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

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

- 3.1 **Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch zueinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 30° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 10°. Bei Nebengebäuden sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 3.2 **Werbeanlagen (§ 81 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 Lauflichtern sind unzulässig. Die maximale Höhe von Werbeflyern beträgt 8 m über der Oberkante der Stellplatzanlage.
- 3.3 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Lärmmissionen abgeschirmt werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 **Stellplatzsatzung**
 Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Usingen wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 4.2 **Bodendenkmäler**
 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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 oder über eine Kanalsati-on ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirt-schaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, ver-wertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenste-hen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 4.4 **Lichtemissionen**
 Beleuchtungen einschließlich Werbelogos etc. sind mit Ausnahme von bewegungsausgelö-sen Sicherheitsbeleuchtungen generell mit UV-armen Leuchtmitteln auszustatten. Eine Licht-streuung aus der Flächenbeleuchtung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hin-aus ist aufgrund von Lichtsmog und Irritationen der Insektenfauna zu vermeiden.
- 4.5 **Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen**
 Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsanlagen Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom: 16.09.2013

Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

TRÄGERBETEILIGUNG

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 13 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB mit Anschieben vom: 27.03.2014

Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

OFFENLAGE

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 13 (2) BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB

Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: 24.03.2014

Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 02.04.2014 bis: 14.05.2014

Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO, beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:

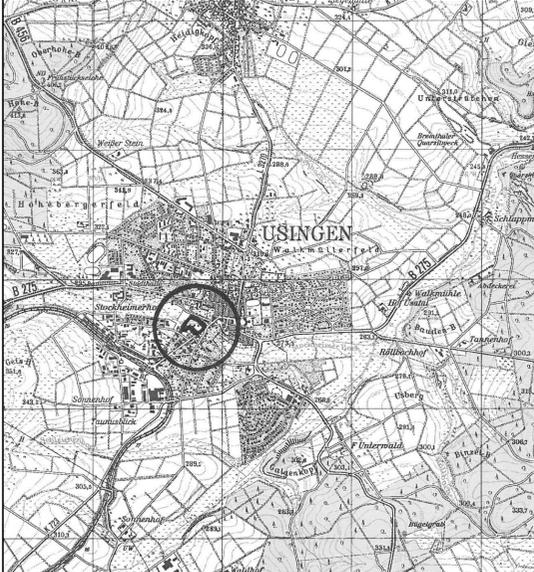
Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:

Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 14.11.13 / 22.01.14

Stadt Usingen, Kernstadt

Bebauungsplan "Auf der Riedwiese - 4. Änderung (Teilbereich A)"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Bearbeitet: Adler

CAD: Roefling

Maßstab: 1 : 500