



Teil 1: Nutzung / Bebauung

A Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen folgende Vorschriften:

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 8 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

1.1 Besondere Wohngebiete WB
(gem. § 4a BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich, wenn keine besonderen Festsetzungen getroffen wurden, nach den Möglichkeiten der Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(gem. § 16 (2) Nr. 4. BauNVO)

a. Die Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen haben sich an der Nachbarbebauung zu orientieren, die Höhendifferenz darf in der Regel 0,50 m betragen. Ausnahmen können bei stark hängigem Gelände und historisch bedingten Höhenunterschieden zugelassen werden.

Hinweis:
Anschlüsse an neuzeitliche Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern sind im Einzelfall mit der Stadt Usingen abzustimmen.

b. Die Erdgeschossfußböden dürfen höchstens 60 cm über der Oberkante der jeweiligen

erschließenden Anlagen (Bürgersteig, Wohnweg) liegen. Kniestöcke sind unzulässig.

3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung
(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

Die Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung richtet sich, wenn keine besonderen Festlegungen getroffen wurden, nach der benachbarten Bebauung.

4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
(gem. § 9 (1) Nr. 4. BauGB)

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zugelassen werden wenn:

- a. die Anzahl der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Stellplätze oder Garagen nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden kann und
- b. Form und Größe des Grundstücks eine solche Sonderregelung unter Wahrung der bauordnungs- und nachbarrechtlichen Belange erfordert.

5 Grünplanung
(gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und 26 BauGB)

Regelungen gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und 26 BauGB werden im Teil 2 - Landschaft - des Bebauungsplans getroffen.

6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO und nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmt ist, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Satzungen der Stadt Usingen zu berücksichtigen:

1. Gestaltungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet vom November 1986 in der jeweils neuesten Fassung.
2. Stellplatzsatzung in der jeweils neuesten Fassung.
3. Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum“ vom 27. November 1972.
4. Bodenfunde, die auf Bodendenkmäler schließen lassen, sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Archäologische Denkmalpflege) zu melden.

Teil 2: Landschaft

1 Vorhandene Bepflanzung und Kleinstrukturen
(Standorte siehe Landschaftsplan)

1.1 Bäume

1. Apfel
2. Ahorn (Feld-)
3. Aprikose
4. Akazie
5. Birne
6. Bluthorn
7. Blutbuche
8. Bergahorn
9. Birke
10. Blautanne
11. Blaufichte
12. Eberesche
13. Esche
14. Eibe
15. Rotbuche
16. Fichte
17. Hainbuche
18. Stechpalme
19. Kirsche
20. Kugelahorn
21. Kugelakazie
22. Kastanie (Roßk.)
23. Kiefer
24. Lärche
25. Pappel
26. Linde
27. Mirabelle
28. Säuleneiche
29. Spitzahorn
30. Saalweide
31. Sauerkirsche
32. Trauerbirke
33. Traueresche
34. Trauerweide
35. Walnuss
36. Zwetschge
37. Zierahorn
38. Rotdorn
39. Weißdorn
40. Wildkirsche
41. Zeder

1.2 Solitärgehölze

1. Bluthaselnuß
2. Blutpflaume
3. Holunder
4. Hagebutte
5. Haselnuß
6. Flieder
7. Zierapfel
8. Ilex

1.3 Gehölzstreifen / Hecken

1. Mischgehölze
2. Buchsbaum
3. Fichten
4. Hainbuche
5. Liguster
6. Thuja
7. Weißdorn
8. Holunder
9. Brombeeren

1.4 Kletterpflanzen

1. Waldrebe
2. Gemeine Waldrebe
3. Blauregen
4. Geißblatt
5. Jungfernebe
6. Efeu
7. Weinreben
8. Wilder Wein
9. Knöterich
10. Spalierobst

1.5 Kleinstrukturen

1. Steinmauer und Geländesprung
2. Kopfsteinpflaster

2 Erläuterung

Im Bereich der Verkehrsflächen sind die eingetragenen Standorte verbindlich.

Die Beseitigung von Einzelbäumen, Baumgruppen etc., auch soweit sie nicht zu erhalten sind, bedarf grundsätzlich der Genehmigung der Stadt Usingen.

Die Genehmigung zur Beseitigung kann versagt werden, wenn der Einzelbaum, die Baumgruppe etc. für das Orts- und Landschaftsbild prägend bzw. aus ökologischer Sicht wertvoll ist. Wird der Beseitigung zugestimmt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc. sind einheimische und standortgerechte Arten, wie z.B. Linde, Ahorn, Eberesche etc. zu bevorzugen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

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

Usingen, den

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB) durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am

Usingen, den

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

TRÄGERBETEILIGUNG

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 13a (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom

Usingen, den

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

OFFENLAGE

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

Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am:

Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: bis:

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)



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WB 1.1.4. Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.4. Baulinie
 - 3.5. Baugrenze
 9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - Private Grünflächen
 - Ziergarten
 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Usingen
1. Änderung Bebauungsplan "S 2"

Bearbeiter: Rüttinger
Plannr.: 1212_01S-BPL
Datum: 30.08.2012
Masstab: 1:500
Format: Din A2

Satzung