



A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180) zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1-3) BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.
Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 3
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,65.
Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,3.
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO muss entsprechend den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne Grenzabstand an eine öffentliche Verkehrsfläche gebaut werden.
Es dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Es dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

3.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 3
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann an maximal drei Nachbargrenze ohne Grenzabstand gebaut werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Carports (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3
Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

5 Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen zulässig.

6 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Zeichnungen im Plan.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB in Verbindung mit § 3 (4) und § 5 HENatG)

7.1 Erhalt von Bäumen
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss auf dem Grundstück erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Eine Ersatzpflanzung ist auch vorzunehmen, wenn ein Baum aufgrund einer von ihm ausgehenden Gefahrensituation entfernt wurde. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind gem. den einschlägigen Regelwerken geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Im Plangebiet sind zusammenhängende Gartenzonen herzustellen (s. Planeintrag 13.2.1). Hierfür wird festgesetzt:

- Anpflanzen von Bäumen je angefangene 100 qm Gartenzone; mindestens 1 Baum.
- Mindestens 20 % der Gartenzonen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

- Vorhandene Bäume und Sträucher werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

Anpflanzungen gemäß Artenliste (siehe Teil D; Hinweise).

7.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

7.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2
Für die Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Anteil der gärtnerisch zu begründenden Freifläche an der Grundstücksfläche; mindestens 40 %.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden auf den Anteil gärtnerisch zu begründender Freifläche angerechnet.
- Anpflanzen von Bäumen je 200 qm Grundstücksfläche; mindestens 1 Baum.
- Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

Anpflanzungen gemäß Artenliste (siehe Teil D; Hinweise).

7.3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 3
Für die Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Anteil der gärtnerisch zu begründenden Freifläche an der Grundstücksfläche; mindestens 20 %.
- Anpflanzen von Bäumen je 300 qm Grundstücksfläche; mindestens 1 Baum.
- Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

Anpflanzungen gemäß Artenliste (siehe Teil D; Hinweise).

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)

1 Gestaltung von Stellplätzen
Nicht überdachte Stellplätze und Stellplätze mit Pergola sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
Stellplätze müssen durch geeignete heimische Bäume, Hecken oder Sträucher abgesichert werden. Je 5 Stellplätze soll ein großkroniger, hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt und dauernd unterhalten werden. Stellplätze mit mehr als 500 m² befestigter Fläche sollen zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung aus heimischen Gehölzen zwischen Stellplatzgruppen unterteilt werden. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sollen mit heimischen Gehölzen und bodendeckenden Pflanzen bepflanzt werden.
Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Usingen in der jeweils gültigen Fassung.
Anpflanzungen gemäß Artenliste (siehe Teil D; Hinweise).

2 Gestaltungssatzung
Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmt ist, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gestaltungssatzung der Stadt Usingen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet vom November 1986 in der jeweils neuesten Fassung zu berücksichtigen.

3 Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum“
Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmt ist, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Satzung der Stadt Usingen über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum“ vom 27. November 1972 zu berücksichtigen.

4 Dachform und -neigung

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3
Es sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad zulässig.

5 Drempehhöhe

5.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3
Die maximale Drempehhöhe beträgt 30 cm.

D Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.1 Pflanzliste 1 - großkronige Einzelbäume (I Wuchsordnung)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Fraxinus excelsior (Esche)
Fagus sylvatica (Rothbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

1.2 Pflanzliste 2 - mittelkronige Einzelbäume (II Wuchsordnung)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)

1.3 Pflanzliste 3 - Sträucher
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

1.4 Pflanzliste 4 - Schnitthecken
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rothbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)

2 Sicherung von Bodendenkmälern
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

3 Altlasten / Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt (Dez. IV/DA 41.5 Bodenschutz) zu informieren.
Das Vorhandensein von Altstandorten ist im Plangebiet nicht bekannt.

4 Verwertung von Niederschlagswasser
Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5 Natur-/Artenschutz
Bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden.
Ferner sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind,
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6 Versorgungsleitungen
Im Plangebiet befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen.
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechsellungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die allgemein jeweils gültigen Regelwerke über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen hingewiesen. Pflanzungsmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen und Planaukünfte einzuholen.
Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind die allgemein jeweils gültigen Vorschriften und Merkblätter zu beachten und mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind entsprechende Planaukünfte einzuholen.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 0,4 0,8 II a,ED SD,WD > 40°	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform und Dachneigung	

4. Fläche für den Gemeinbedarf

4.1. Fläche für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2. Erhalt von Bäumen

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: zusammenhängende Gartenzonen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Lage des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss der Stadverordnetenversammlung 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 (2) BauGB mit Anschieben 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 Stadverordnetenversammlung 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)

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

Stadt Usingen
2. Änderung Bebauungsplan "S2"

Bearbeiter: Horn/Rüttinger
Plannr.: 1309_01S
Datum: 03.09.2014

Maßstab: 1:500
Format: DIN A4

Satzung