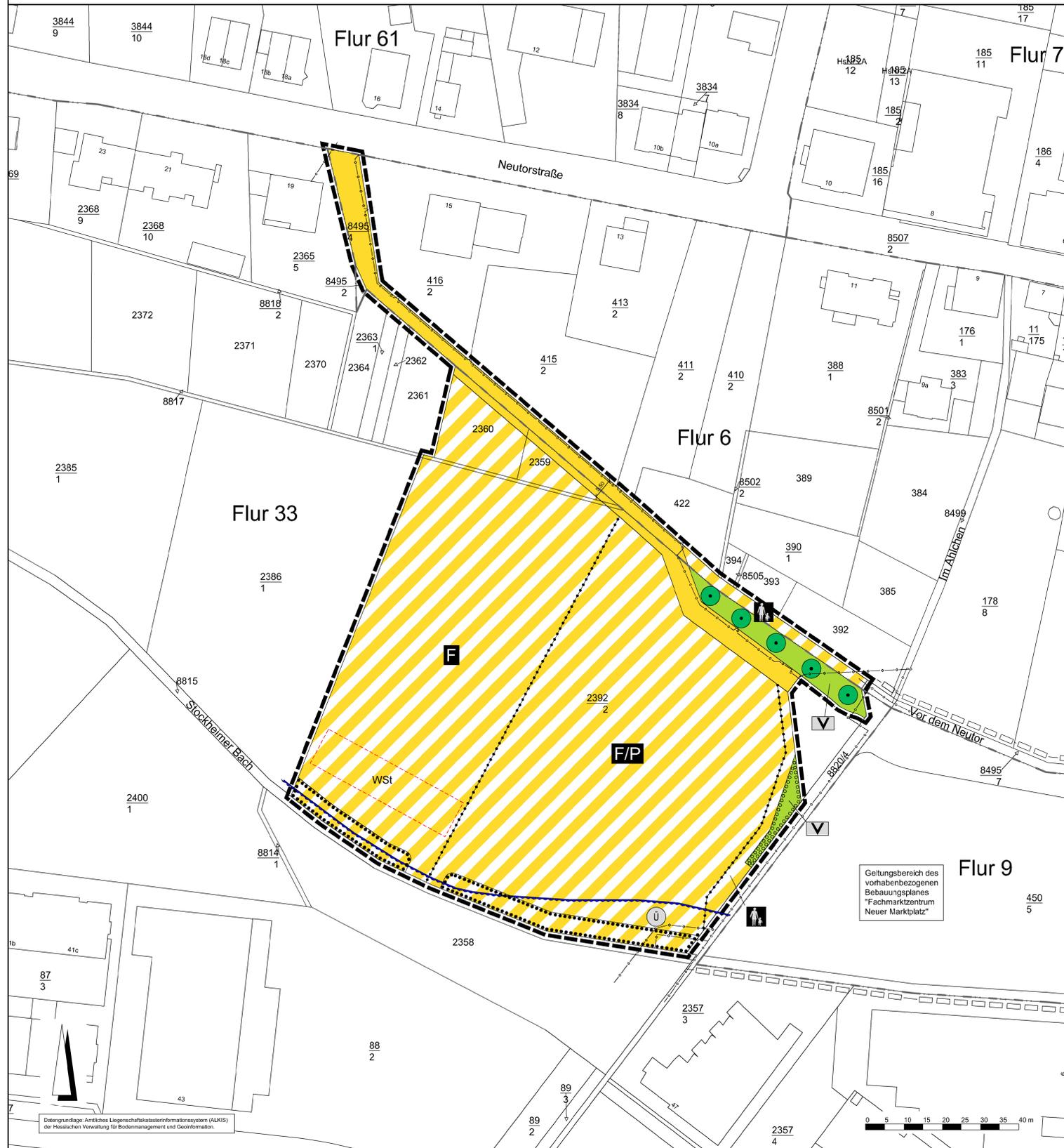


Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

Bebauungsplan "Festplatz"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (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 3 des Gesetzes vom 30.11.2016 (GVBl. S. 457).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flur 33
 2360
 Flurnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Verkehrsf lächen

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg
- Festplatz
- Festplatz und Parkplätze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Versorgungsanlagen der Syna GmbH (Bestand und Planung, nicht eingemessen)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Verkehrsbeeitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

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

- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- WSt: Wohnmobilstellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: WSt

Sonstige Darstellungen

- Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz" von 2015

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Wohnmobilstellplätze ist die Errichtung und der Betrieb einer entsprechenden Stellplatzanlage mit zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Festplatz“ ist eine Befestigung der Flächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise als Schotterfläche oder als wassergebundene Wegedecke zulässig.

1.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen und bei natürlichem Absterben Ersatzpflanzungen vergleichbarer Arten vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgelegten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablosatzung der Stadt Usingen wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung wirksame Fassung.

2.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Innenarchäologie) 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 (§ 21 HDSchG).

2.3 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Stockheimer Baches. Auf die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete insbesondere im Hinblick auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Befreiung von diesen Verböten durch die zuständige Wasserbehörde erteilt werden. Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind rechtzeitig vor Beginn der Pflanzmaßnahme mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Bei der Bauausführung und dem Betrieb, auch bei Veranstaltungen auf dem Festplatz, ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Stockheimer Baches sichergestellt sind. Die §§ 76 ff. WHG sind zu beachten. Sollte eine Oberflächenveränderung innerhalb des Überschwemmungsgebietes vom Stockheimer Bach für z.B. asphaltierte Aufstellflächen (Erhöhen oder Vertiefen der Oberfläche) vorgenommen werden, bedarf dies der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG von der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises.

2.4 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.

2.5 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere ist bei den zum Erhalt vorgesehenen Bäumen auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

2.6 Hinweise zum Arten- und Biotopschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) gilt insbesondere:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzugehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Gegebenenfalls betroffene Nistkästen sind in geeignete Bereiche in der Umgebung umzuhängen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 87 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes teilweise das gesetzlich geschützte Biotop „Ufergehölz am Stockheimer Bach teils des Stockheimer Hof“ mit dem Biotoptyp „Gehölz feuchter bis nasser Standorte“. Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten. Sofern etwa im Zuge der Herstellung einer künftigen zusätzlichen Wegeverbindung über den Stockheimer Bach ein Eingriff in diesen Bereich vorgesehen ist, wird für den Verlust der entsprechenden Fläche des Ufergehölzes ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG erforderlich. Der erforderliche biologische Ausgleich für einen Verlust von Ufergehölz ist fachgleich vorzusehen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen.

2.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch eine Zuordnung von insgesamt 81.056 Ökوپunkten der bereits anerkannten Ökokoordinatensysteme „Burgartberg“ / „Auf der Ellersgrube“ (Gemarkung Wenßom, Flur 2) aus dem Ökokoordinatensystem der Stadt Usingen. Auf den von der Ökokoordinatensystem umfassten Flächen wurden extensiv genutzte Streuobstbestände wiederhergestellt und zusätzlich neue Obstbäume gepflanzt.

2.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Salix purpurea	- Purpur-Weide
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Gew. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus intermedia	- Schw. Mehlbeere
Fagus sylvatica	- Rot-Buche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gew. Esche	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Juglans regia	- Walnuss	Prunus div. spec.	- Zier-Kirsche
Malus div. spec.	- Zier-Äpfel		- Zier-Pflaume
Populus nigra	- Schwarz-Pappel	Quercus robur	- Stieleiche
Populus tremula	- Zitter-Pappel	Quercus petraea	- Traubeneiche

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Gem. Felsenbirne	Malus sylvestris	- Wildäpfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyramidalis	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel	Prunus spinosa	- Schlehe
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Zweigriff. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll-Schneeball

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronatus	- Fälscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blau-schamane
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Salix caprea	- Salweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Rosa div. spec.	- Rosen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG	
Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB am 18.02.2017.	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 08.02.2017.
Usingen, den (Siegel)	Usingen, den (Siegel)
Wernard (Bürgermeister)	Wernard (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	TRÄGERBETEILIGUNG
Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 13.02.2017 bis 14.03.2017.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anträgen vom 08.02.2017.
Usingen, den (Siegel)	Usingen, den (Siegel)
Wernard (Bürgermeister)	Wernard (Bürgermeister)

OFFENLAGE
Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB im Usinger Anzeiger am 23.03.2017. Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 30.03.2017 bis: 05.05.2017.
Usingen, den (Siegel)
Wernard (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUS
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am (Siegel)
Usingen, den (Siegel)
Wernard (Bürgermeister)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Usingen, den (Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: (Siegel)
Usingen, den (Siegel)
Wernard (Bürgermeister)

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

