

Stadt Usingen

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinbedarfsfläche Eiskaut

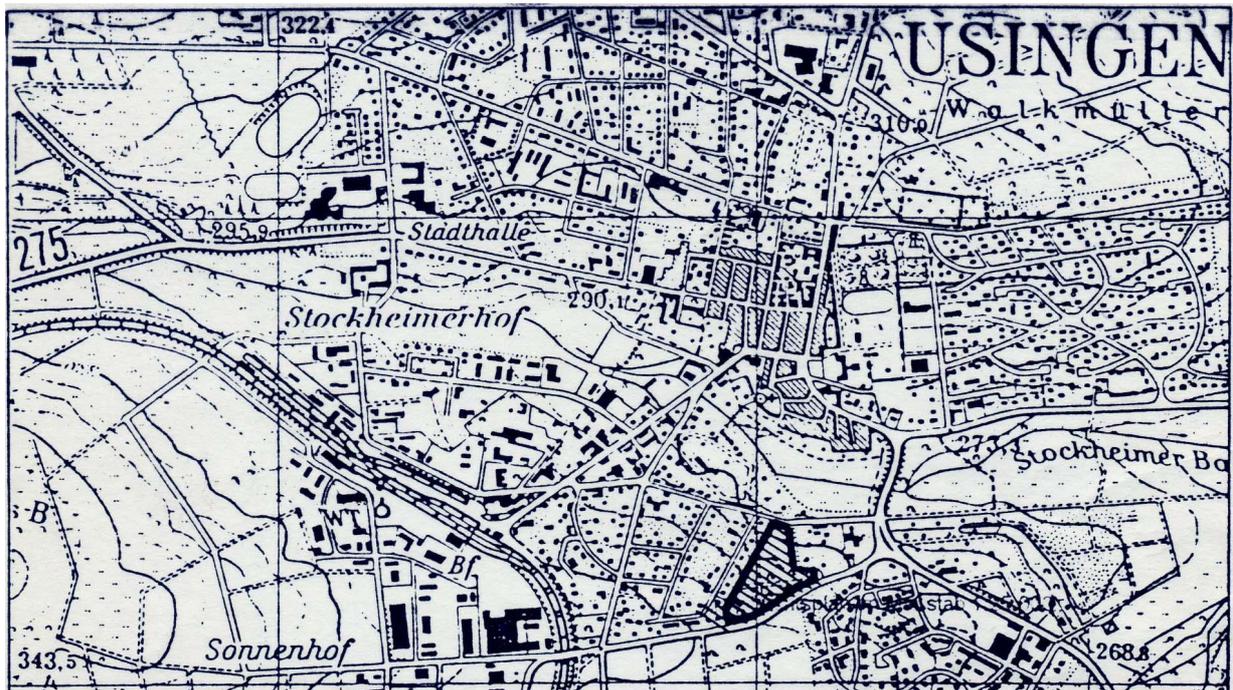
M. 1:1000

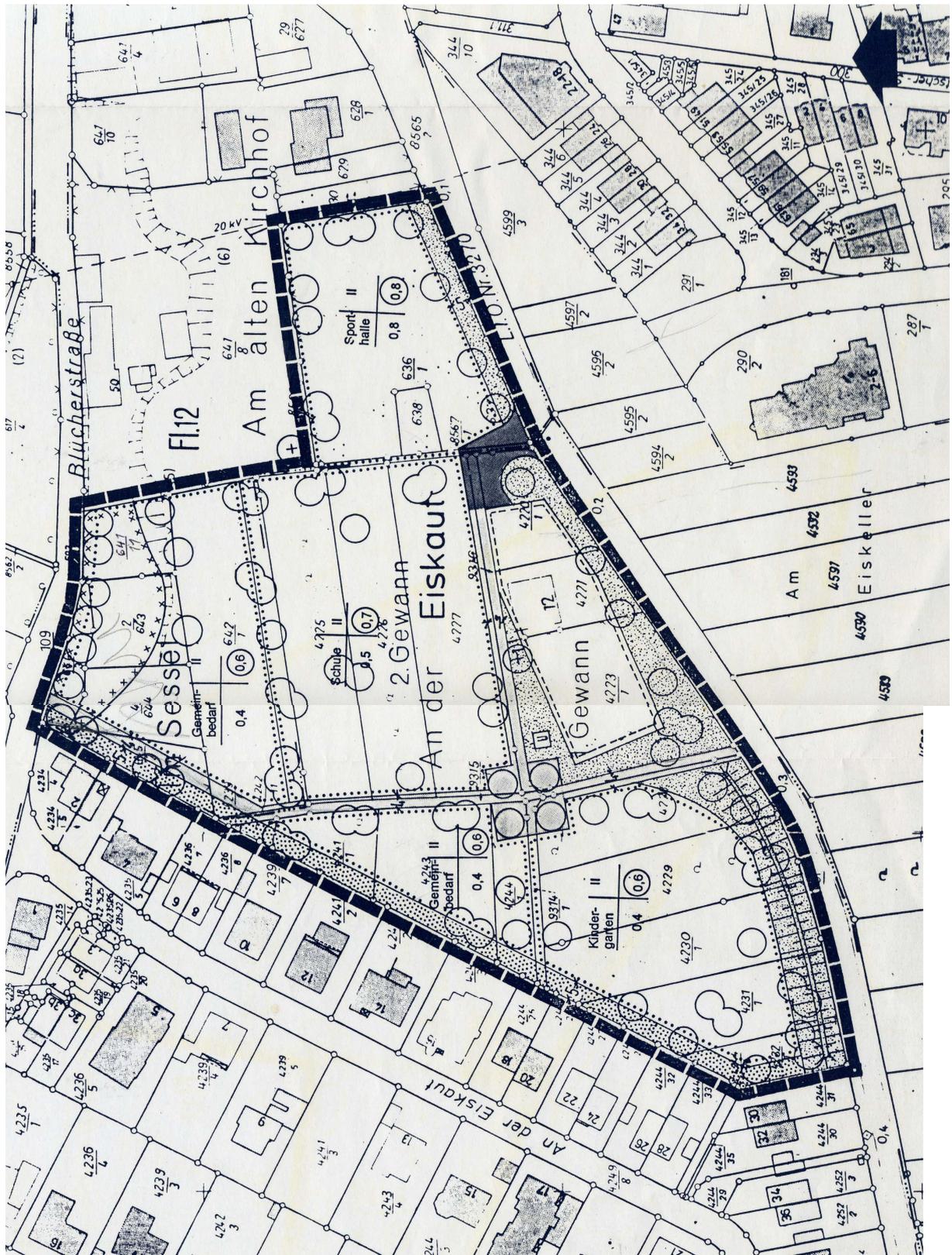
September 1999

Der Magistrat der Stadt Usingen, Bauamt, Weilburger Straße 46,
61241 Usingen, Tel.: 06081/102 0

Stadtplanung: Dipl.-Ing.e J.+ E. Rump, Kapellenstraße 76, 65193 Wiesbaden,
Tel.+ Fax: 0611/9522490

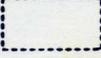
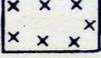
Landschaftsplanung: Dipl.-Ing. C. Zarda, Im Sterzel 1, 65343 Eltville,
Tel.: 06123/4695





Legende

Bebauungsplan Gemeinbedarfsfläche Eiskaut

	Flächen für den Gemeinbedarf (§9(1)Nr.5 BauGB), siehe Festsetzung 1.1, 2.1
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, siehe Festsetzung 1.2 (§16(4) BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
0,6	Geschoßflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
	öffentliche Verkehrsfläche, hier: Zufahrt Gemeinbedarfsgebiet einschließlich Fahrbahn, Geh- und Radweg (§9(1)Nr.11 BauGB)
	öffentliche Verkehrsfläche, hier: Geh- und Radweg sowie Notzufahrt zu den Gemeinbedarfseinrichtungen (§9(1)Nr.11 BauGB)
	Fläche für Stellplätze und Fläche für Buswendeschleife (§9(1) Nr.11 BauGB) siehe Vorschrift 2.1
	Alllastenverdachtsfläche (§9(5)Nr.3 BauGB), siehe Festsetzung 5.1 und Hinweis Nr. 2
	öffentliche Grünfläche, hier: Pflanzfläche entlang der L 3270, §9(1)Nr.15 BauGB in Verb. mit §9(1a) BauGB, siehe Festsetzung 4.2
	öffentliche Grünfläche, hier: Pflanzfläche entlang der Grenze zu den benachbarten Wohngebieten, §9(1)Nr.15 BauGB in Verb. mit §9(1a) BauGB, siehe Festsetzung 4.3
	vorhandene Bäume, die zu erhalten sind, siehe Festsetzung 4.4
	zu pflanzende Bäume und Gehölzgruppen, siehe Festsetzung 4.5
	Einrichtung, die zur Versorgung des Gebietes dient, hier: Transformatorenstation
	Flurstücksgrenzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis
des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom *22.08.2000* übereinstimmen.

Usingen
Bad Homburg, den.....

Der Landrat des Hochtaunuskreises, Katasteramt

Siegel

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß §9(1)Nr.1, 2 und Nr.5 BauGB

- 1.1 Sämtliche im Plan dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf sind als überbaubare Grundstücksfläche für Einrichtungen für den Gemeinbedarf festgesetzt.
- 1.2 Im Bereich der Hangflächen kann eine Überschreitung des Höchstmaßes der festgesetzten Vollgeschosse zugelassen werden.

2. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß §9(1)Nr.2 BauGB in Verb. mit §9(1)Nr.25 BauGB

- 2.1 Für jeweils 5% der für den Gemeinbedarf vorgesehenen Grundstücksfläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten überwiegend heimischen Gehölzen vorgeschrieben. Hierbei ist die vorrangige Verwendung mindestens 10 verschiedener Arten der in Festsetzung 4.1 enthaltenen Liste gefordert.
Der verbleibende nicht überbaute bzw. befestigte Flächenanteil (z.B. Spielen, Sport, Wege und Platzflächen) ist entsprechend der angrenzenden Freifächensituation jeweils als naturnahe oder gärtnerisch gestaltete Fläche in geeigneter Form (ggf. auch als Wiesenstreifen oder Rasenfläche anzulegen).
Befestigte Flächen sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9(1)Nr. 20 BauGB in Verb. mit §9(1a) BauGB

- 3.1 Zur Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswassers darf das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nur über eine auf dem Grundstück anzulegende Zisterne mit Überlauf an den öffentlichen Kanal abgegeben werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mindestens 40 l/qm Dachfläche betragen, bei begrünten Flachdächern ist ein Fassungsvermögen von 10l/qm zulässig. Das gesammelte Niederschlagswasser ist z.B. als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.
- 3.2 Die unter Festsetzung 2.1 und 4.2 bis 4.3 festgesetzten Anteile naturnaher Flächen dienen auch als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft.

4. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß §9(1)Nr.25 BauGB in Verb. mit §9(1a) BauGB

- 4.1 Die folgenden Gehölze sind vorrangig zu pflanzen
Artenliste 1 (einheimische Gehölze)

Acer campestre	Feldahorn	Larix decidua	Lärche
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn	Malus sylvestris	Holzapfel
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Populus Tremula	Zitterpappel
Amelanchier lamarkii	Felsenbime	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Birke	Rosa canina	Hundsrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa pimpinellifolia	Bibernell - Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Salix caprea	Kätzchenweide
Cornus sanguinea	Hartriegel (rot)	Sambucus nigra	Holunder (schwarzer)
Corylus avellana	Haselnuss	Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus in Arten	Weißdorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche
Hippophae rhamn.	Sanddorn	Sorbus intermedia	Oxelbeere/Nord.Mehlb.
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

- 4.2 Für jeweils 50% der als Pflanzfläche entlang der L3270 festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Verkehrsrün) ist eine naturnahe Gestaltung vorgeschrieben. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen auf mindestens 30% der Gesamtfläche. Hierbei ist die vorrangige Verwendung mindestens 10 verschiedener Arten der Liste zu Festsetzung 4.1 gefordert.
Mehrschürige Rasenflächen und gärtnerische Ziergrünflächen dürfen einen Flächenanteil von max. 50% einnehmen.
Im Bereich des Kindergartens ist aus Lärmschutzgründen innerhalb der Grünfläche ein Wall anzulegen.

- 4.3 Für jeweils 40% der als Pflanzfläche entlang der Grenze zu den benachbarten Wohngebieten festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgeschrieben. Der verbleibende Flächenanteil dient als 'Entwicklungsraum' für diese Anpflanzungen und ist entsprechend der jeweils angrenzenden Freiflächensituation als naturnaher Krautsaum oder in geeigneter Form als Vor- bzw. Unterpflanzung konzipiert anzulegen.
- 4.4 Die im Plan dargestellten vorhandenen Bäume sind auf Dauer zu schützen und artgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen, Neupflanzungen sind in einem Umkreis von 5m im Bereich des eingezeichneten Symbols zulässig.
Falls der durch eine Ziffer zusätzlich gekennzeichnete vorhandene Baum („1“ Kastanie) ersetzt werden muß, sind jeweils 3 Solitärgrößbäume in einer Größe von 4-5m und einer Kronenbreite von mind.2-3m zu pflanzen.
- 4.5 Die im Plan darzustellenden zu pflanzenden Bäume und Gehölzgruppen sind zu mind. 60% aus Arten der Festsetzung 4.1 auszuwählen. Großkronig wachsende Arten sind an Standorten mit entsprechender Eignung bevorzugt zu verwenden.
Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Flächen für den Gemeinbedarf) zeichnerisch dargestellten Baumpflanzungen sind nur symbolisch und nicht unbedingt standortgenau dargestellt.; die Gesamtzahl und das dargestellte Gestaltungsprinzip sind jedoch einzuhalten.
Die Mindestfläche an offenem Boden beträgt je Gehölzgruppe 12qm, je Baum 8qm.
Vorhandene erhaltungswürdige Laubgehölze sind bei der Bepflanzung der Außenanlagen soweit wie möglich mit einzubeziehen.
- 4.6 Geschlossene Fassadenteile größer 20qm Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu folgenden Liste zu begrünen:
Artenliste 2 (Rank- und Kletterpflanzen) z.B.:
- | | | | |
|----------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Hedera helix: | Efeu | Clematis i.A. | Waldrube |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie | Polygonum aubertii | Kletterknöterich |
| Wisteria sinensis | Blauregen | Parthenocissus i.A. | Wilder Wein |
- Je 20qm zu begrünenden Fassadenteil ist eine Pflanze zu setzen.

5. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß §9(5)Nr.3 BauGB

- 5.1 In der im Plan dargestellten Fläche besteht eine Ablagerungsfläche für Hausmüll und andere Abfallstoffe. Aufgrund der extrem lockeren Lagerung der unverdichtet abgelagerten Auffüllung ist eine Bebauung ohne Auskofferung des Auffüllkörpers nicht möglich. Da es sich bei dem anfallenden Aushub um verunreinigten Boden handelt, ist eine fachgerechte Entsorgung notwendig. Eine gärtnerische Nutzung des Geländes ist nicht zulässig; siehe auch Hinweis Nr.2.

Allgemeine Hinweise

- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20(3) HDSchG).
- Im Auftrag der Stadt Usingen und in Abstimmung mit den Fachbehörden ist im Frühjahr 1999 eine umwelttechnische Untersuchung der altlastenverdächtigen Fläche „Blücherstraße“ (AFD Nr. 434 011 050 012 A) erstellt worden. Es wird dringend empfohlen vor Planungsbeginn das Gutachten beim Bauamt der Stadt Usingen einzusehen.
- Der Standort des außerhalb des Geltungsbereichs dargestellten Baumes ist nachrichtlich übernommen; soweit durch Baumaßnahmen innerhalb des Planbereichs sein Fortbestand gefährdet wird, ist er durch Neupflanzungen wie in Festsetzung 4.4 (Kastanie) zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß 87 HBO in Verb. mit §9(4) BauGB

1. Dächer

- 1.1 Die zulässige Dachneigung der Satteldächer wird mit 25 Grad festgesetzt, Flachdächer sind zulässig, sofern eine Extensivbegrünung vorgesehen wird.

2. Stellplätze

- 2.1 Die Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (breitfugiges Pflaster, Dränpflaster, Schotterrassen) herzustellen und mit großkronigen Bäumen zu überpflanzen.

Verfahren

<p>AUFSTELLUNG Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 02. Febr. 1998.</p> <p>Usingen, den 02. NOV. 2000</p>  <p>..... Drexelius (Bürgermeister)</p>	<p>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB) durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 14. Febr. 1998.</p> <p>Usingen, den 02. NOV. 2000</p>  <p>..... Drexelius (Bürgermeister)</p>
<p>BÜRGERBETEILIGUNG Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Anhörung in der Zeit vom 25.02. bis 27.03.1998 durch Auslegung eines Vorentwurfes nach vorheriger Bekanntmachung.</p> <p>Usingen, den 02. NOV. 2000</p>  <p>..... Drexelius (Bürgermeister)</p>	<p>TRÄGERBETEILIGUNG Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 13. Febr. 1998.</p> <p>Usingen, den 02. NOV. 2000</p>  <p>..... Drexelius (Bürgermeister)</p>
<p style="text-align: center;">OFFENLAGE</p> <p>Stadtverordnetenbeschuß zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. integriertem Landschaftsplan und Begründung gem. § 3 (2) BauGB am: 13. Juli 1998. Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: 11. August 1998. Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 31. Aug. 1998 bis: 02. Okt. 1998.</p> <p>Usingen, den 02. NOV. 2000</p>  <p>..... Drexelius (Bürgermeister)</p>	
<p>SATZUNGSBESCHLUSS Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: 18. Oktober 1999.</p> <p>Usingen, den 02. NOV. 2000</p>  <p>..... Drexelius (Bürgermeister)</p>	<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 87 (1) HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: 18. Oktober 1999.</p> <p>Usingen, den 02. NOV. 2000</p>  <p>..... Drexelius (Bürgermeister)</p>

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 06.03.2000..... übereinstimmen.

Usingen, den 31. Okt. 2000



Der Landrat des Hochtaunuskreises
Im Auftrag:

(Unterschrift)

VERÖFFENTLICHUNG RECHTSKRAFT

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: 06. März 2000.

Usingen, den 02. NOV. 2000



(Unterschrift)
Drexelius (Bürgermeister)