



Rechtsgrundlagen

Baugesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1900 (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 15.07.2011 (GVBl. I S. 46, 190), 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 Flurstücknummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 Höhenlinien
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 GE Gewerbegebiet
- 1.2.1.2 GI Industriegebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 BMZ Baumassenzahl
- 1.2.2.3 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.4 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem angegebenen Bezugspunkt; hier: Gebäudeoberkante (die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinaus-reicher untergeordneter Aufbauten zur Unterrichtung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- 1.2.4.3.1 Ufthaltungsweg (Grasweg)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Planungen, Nutzungszugestimmungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gewerbegebiet GE
- 2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 2.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 6 BauNVO: Wohnheime sind unzulässig.
- 2.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betriebsbezüge zulässig ist, wenn die Verkaufsstellen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsbezüge bebauten Fläche einnimmt.
- 2.2 Industriegebiet GI
- 2.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Wohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
- 2.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 6 BauNVO: Wohnheime sind unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasen, Kletterpflanzen, Schotterrasen oder Plaster zu befestigen.
- 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 2.4.1 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau pro 2,42 zu pflanzen und zu unterhalten; die nach 2.4.2 auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden, sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 cm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- 2.4.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Plankarte: Die Fläche ist mit einer im Mittel 3-reihigen geschlossenen Laubgehölzhecke gem. nachfolgender Artenliste zu bepflanzen. Die Pflanzreihe beträgt 1 Strauch pro 1 qm / 1 Baum pro 2,5 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Randbereiche der Pflanzfläche sind als Krautsaum zu entwickeln und nicht häufiger als einmal jährlich ab Mitte August zu mähen.

Bäume:

- Feldahorn
- Hänbuche
- Wildpappel
- Wildkirsche
- Eberesche
- Acer campestre
- Corylus avellana
- Milvus sylvatica
- Pyrus communis
- Sorbus aucuparia

Sträucher:

- Roter Hainleien
- Hase
- Wessodon
- Rote Hederkirsche
- Felsenbirne
- Hundrose
- Wolger Schneeball
- Traubenkirsche
- Höhenkirsche
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna / laevigata
- Lonicera xylosteum
- Amygdalus ovalis
- Rosa canina
- Viburnum lantana
- Prunus padus
- Sambucus nigra

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
- 3.1.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfluchtungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Strohmatte bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über Geländeerde. Die Außenfluchtungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste 2.4.2 abzupflanzeln (einhellig Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.1.1 zu bepflanzen.
- 3.1.2 Straßenseitig sind Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton mit einer Höhe von mehr als 1,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche unzulässig, sofern sie nicht verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen (auch hängend) bepflanzt oder mit Natursteinen verkleidet werden.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasen, Kletterpflanzen, Schotter oder Plaster zu befestigen.

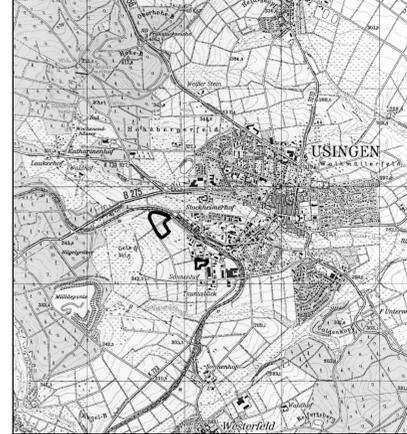
VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNG Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom: 03.09.2012	
Usingen, den	Wernard (Bürgermeister)
(Siegel)	
TRÄGERBETEILIGUNG Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom: 13.06.2013	
Usingen, den	Wernard (Bürgermeister)
(Siegel)	
OFFENLAGE Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: 15.06.2013 Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom 24.06.2013 bis: 25.07.2013	
Usingen, den	Wernard (Bürgermeister)
(Siegel)	
SATZUNGSBESCHLUS Als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO, beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:	
Usingen, den	Wernard (Bürgermeister)
(Siegel)	
VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:	
Usingen, den	Wernard (Bürgermeister)
(Siegel)	

- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Begründungen / Grundstücksflächen
- 3.3.1 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
Artenliste Kletterpflanzen:
Polykorn auberti
Clematis montana
Clematis hybrid
Hedera helix
Lonicera periclymenum
Passiflora quinquefolia
Vitis rotundifolia
Schling-Kletterkirsche
Clematis, Waldrebe
Efeu
Wald-Gelbstulpe
Wilder Wein
Blauweigen, Glyzine
- 3.3.2 Mind. 50 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).
Artenliste Bäume:
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avicolaris
Prunus serotina "Kanzan"
Quercus robur "Fästing-Kastan"
Sorbus aucuparia
Sorbus aucuparia "Edulis"
Tilia cordata
Tilia cordata "Greenspire"
Acer campestre
Malus sylvestris
Pyrus communis
Spitzenahorn
Bergahorn
Hänbuche
Eiche
Zierkirsche
Nekkerkirsche
Stieleiche
Eberesche
Weißelnde
Wieselfeldweide
Feldahorn
Wildpappel
Wildbirne
- Artenliste Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna / laevigata
Lonicera xylosteum
Amygdalus ovalis
Rosa canina
Viburnum lantana
Prunus padus
Sambucus nigra
Roter Hainleien
Hase
Wessodon
Rote Hederkirsche
Felsenbirne
Hundrose
Wolger Schneeball
Traubenkirsche
Höhenkirsche

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodenmerkmale bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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 (§ 20 HDSchG).
- 4.3 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 HWG).
- 4.4 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 4.5 Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich ehemaliger Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodennahe liegende Maßnahmen stattfinden. Eine Sondierung soll in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen erfolgen. Die "Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumdienste im Lande Hessen" sind zu beachten.
- 4.6 Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südtangente“ 1, Änderung für die im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Flächen vollständig ersetzt.
- 4.7 Bei den im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen (Betreiber derzeit: Netzdienste Rhein-Main GmbH, Syna GmbH, Unymedia Kabel GmbH) sind deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen sind die jeweils allgemein gültigen Vorschriften und Merkblätter zu beachten und vor Beginn von Baumaßnahmen entsprechende Planaufrufe einzufordern.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35466 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax: 9537-30
 Stadt Usingen, Kernstadt
 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Südtangente"
 2. Änderung
 Sitzung

Stand: 16.04.2013
 23.09.2013
 31.07.2013

Bearbeiter: Fischer
 CAD: Ruffing
 Maßstab: 1 : 1000

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: zum 28.03.2013 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)