

# Stadt Usingen, Kernstadt

## Bebauungsplan

### "Gewerbegebiet und Sondergebiet Baumarkt Am gebackenen Stein"

#### 1. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	GFZ	OK <sub>Geb.</sub>
①	GE	0,8	6,0	-	337,00 m ü. NN
②	GE	0,8	6,0	-	330,00 m ü. NN
③	SO	0,8	-	0,5	330,00 m ü. NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.11.1990 (BGBl. I S. 132)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

#### 1 Zeichenerklärung

1.12	FL 36	Flurnummer
1.13		Polygonpunkt
1.14		Flurstücksnummer
1.15		vorhandene Grundstücks- und Wegezellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Gewerbegebiet
1.2.1.2		Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauGB
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Baumassenzahl
1.2.2.3		Grundflächenzahl
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN; hier: Gebäudeoberkante (die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt; dies gilt analog für den gemeinsamen, freistehenden Werberästel)
1.2.3		OK <sub>Geb.</sub>
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		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
1.2.4.3.1		Einfahrt
1.2.4.3.2		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1		Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.6.3
1.2.5.2		Anpflanzung von Laubbäumen, hier: Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
1.2.5.3		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.6.4
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 Bebauungsplans

#### 2 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB gilt für das Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO:  
 Innerhalb des Sondergebietes ist ein Bau- und Heimwerkmarkt nebst Gartencenter mit max. 7.500 qm Verkaufsfäche zulässig. In dem Bau- und Heimwerkmarkt nebst Gartencenter dürfen keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten werden. Die angegebene max. Verkaufsfäche gilt nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden.
- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Die Einrichtung von Verkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(1) S. 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Innerhalb des Sondergebietes sind Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° zu einem Anteil von mind. 75 % in extensiver Form einer Sedum-Kraut-Begrünung dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten der Gattung Sedum sowie Stauden im Topfballen insbesondere der Arten Allium schoenoprasum, Anthemis tricoctia, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoideus, Hieracium pilosella, Prunella grandiflora und Thymus spec. sowie in geringeren Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grünlands magner Standorte. Die Dicke der Vegetationsschicht beträgt mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsbaus bei Verwendung einer Dämnlage mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzstoffgemisches mind. 12 cm.
- Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.6.3. zzgl. Crataegus laevigata (z.B. 'Paul's Scarlet'). Die Anordnung der Bäume obliegt der Freilächerplanung.
- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämmle, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m. B., STU 14-16 cm).  
 Artenliste:  
 Acer platanoides – Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
 Tilia cordata – Winterlinde  
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $\geq 5 \text{ qm}$  je Baum vorzusehen.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Plankarte:  
 Die Fläche ist mit einer im Mittel 5-reihigen geschlossenen Laubgehölzhecke gem. nachfolgender Artenliste zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 1 qm / 1 Baum pro 2,5 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 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.

#### Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: Bergahorn Spitzahorn Walnuss Vogelkirsche Stieleiche Winterlinde	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Juglans regia Prunus avium Quercus robur Tilia cordata
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn Hainbuche Wildapfel Wildbirne Eberesche	Acer campestre Carpinus betulus Malus sylvestris Pyrus pyrastor Sorbus aucuparia
Sträucher: Roter Hahriegel Hasel Weissdorn Rote Heckenkirsche Kreuzdorn Hundsrose Wolliger Schneeball	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna / laevigata Lonicera xylosteum Rhamnus catharticus Rosa canina Viburnum lantana

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:  
 3.1.1. Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über Geländeoberkante.  
 Die Außenbefriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste 2.6.4 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.3.1 zu beranken.  
 3.1.2. Straßenseitig sind Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton mit einer Höhe von mehr als 1 m über der angrenzenden Verkehrsfläche unzulässig, sofern sie nicht verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen (auch hängend) berankt oder mit Natursteinen verkleidet werden.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO:  
 3.2. PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen/Grundstücksfreiflächen  
 3.3.1. Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 v.H. beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.  
 Artenliste:  
 Clematis radicans – Trompetenblume  
 Clematis montana  
 Clematis-Hybriden  
 Clematis, Waldrebe  
 Hedera helix – Efeu  
 Lonicera periclymenum – Wald-Gelbblatt  
 Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein  
 Wisteria sinensis – Blauregen, Glyzine  
 3.3.2. Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.o.)

#### 4 Nachrichtliche Übernahme

- Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### 5 Hinweis

- Zur Verwertung von Niederschlagswasser

#### § 51 HWG: Abwasser

- (1) ...  
 (2) ...  
 (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

#### Vermerke

- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB: Der Planentwurf wurde am ... als Sitzung beschlossen.  
 Usingen, den ...  
 Bürgermeister
- Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am ... örtlich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
 Usingen, den ...  
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

