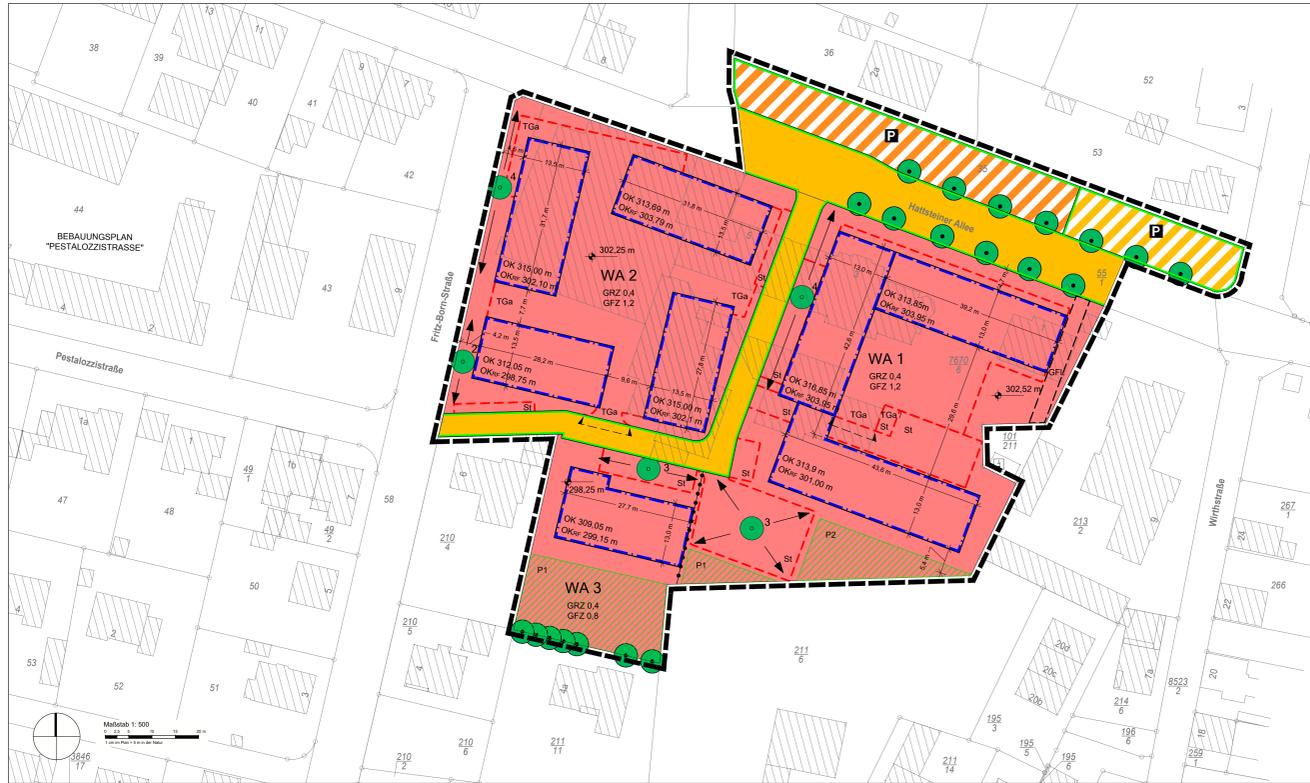


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "HATTSTEINER ALLEE / FRITZ-BORN-STRASSE"

STADT USINGEN



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO)

Hinweis: Zahlangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA1 Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet 1

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- OK 315,00 m Höhe der baulichen Anlage über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß
- OKer 302,10 m Höhe der Oberkante Rohfußbodens des Erdgeschosses über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten
- Zweckbestimmung:
- St Stellplatz
- TGa Tiefgarage

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Private Parkfläche
- Einfahrtbereich TGa

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- P1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten einer Streubestwiese
- P2 Fläche zum Erhalt und Entwicklung einer artenreichen Mähwiese

Anpflanzen: Baumreihe mit Anzahl der Bäume

Erhalten von Bäumen

Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Syna GmbH
- GFL

Sonstige Planzeichnungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung

DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bestehende Flurstücknummer laut Kataster
- Bestehende bauliche Anlage laut Kataster
- Bestehende Hausnummer laut Kataster
- Geländehöhe im Bestand über Normalhöhennull (ü.NHN)
- Bemaßung

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und Nr. 25 b) BauGB)

6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten
 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind (potenziell) wegfallende Ruhe- und Fortflanzungsstätten geschützter Vogel- und Fledermausarten durch die Installation und regelmäßige Pflege der nachfolgend aufgeführten Nistelemente zu kompensieren. Ein freier Anflug muss jederzeit gewährleistet sein.¹

- Hausperfling: Fassadennistkästen für mindestens 24 Brutplätze
- Mauersieger: Fassadennistkästen für mindestens acht Brutplätze
- Turmfalke: Drei Nistkästen im Dachbereich in möglichst großer Höhe an der wetterabgewandten Seite oder an einem Mast
- Fledermaus: Mindestens acht Nistkästen an geeigneter Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtstrahl mit einer Farbtemperatur von bis zu 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

6.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Einzelbäumen

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (1 m über Gelände) zu pflanzen.

Anpflanzen von Bäumen in den Teilgebieten

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je angefangene 300 m² mindestens ein standortgerechter Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (1 m über Gelände) zu pflanzen. Vorhandene Bäume und anzupflanzende Einzelbäume an den gekennzeichneten Standorten können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken angerechnet werden.

Erhalten von Einzelbäumen

Die im Bebauungsplan vorhandenen Bäume sind soweit wie möglich dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die beseitigt werden dürfen. Ersatzpflanzungen für wegfallende, zu erhaltende Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18-20 cm (1 m über Gelände) aufweisen. Während der Baumaßnahmen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Flächen zum Erhalt und Entwicklung einer Streubestwiese

Auf den im Bebauungsplan als P 1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt ist die vorhandene Streubestwiese zu erhalten und entwickeln. Hierzu sind auf den beiden Flächen insgesamt mindestens 4 standortgerechte Obstbäume (mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (1 m über Gelände) zu pflanzen.

Zur weiteren Ausmagerung und Förderung der Arten- und Blütenvielfalt ist die Wiese zweimal im Jahr mit Abtransport des Mähgutes zu schneiden. Die 1. Mahd sollte dabei zum Schutz der im Wiesens brütenden Vögel nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Die 2. Mahd kann ab dem 15. September durchgeführt werden.

Fläche zum Erhalt und Entwicklung einer artenreichen Mähwiese

In der im Bebauungsplan als P 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt ist die vorhandene artenreiche Mähwiese zu erhalten. Die Unter Naturschutzbehörde und die Stadt Usingen erhalten einen Bericht über die ökologische Baubegleitung sowie einen Nachweis über die Installation der Nisthilfen.

Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellerterrengänge sollen an einer Wangenseite mit einer wachsbrettrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchweg versehen werden. Beidseitig durchsichtbare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

Begründung von Stellplätzen

Je angefangenen 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (1 m über Gelände) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind gegen Beeinträchtigung durch Überfahren baulich zu sichern. Verpflichtungen zum Anpflanzen von Bäumen (s.o.) sind auf die Begründung von Stellplätzen anrechenbar.

Dachbegrenzung von Gebäuden

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10 Grad und ab einer Mindestgröße von 20 m² sind in einem Umfang von mindestens 90 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.

Überdeckung von Tiefgaragendächern

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht befestigt werden, sind mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,4 m zu überdecken und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Bereich anzupflanzender Bäume ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,0 m zu gewährleisten.

6.3 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Zweijährlich festgesetzte Baumstandorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden, sofern technische oder sonstige Gründe dies erfordern. Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m² einschließlich Randeinfassung aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit der Rauminhalt der Pflanzgrube für Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzzufälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Gehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.

6.4 Befestigte Freiflächen

Vorkehrflächen und Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern, und dürfen eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Spielflächen.

Terrassenflächen

Ebenere Terrassenflächen sind bis zu einer Größe von 20 m² pro Terrasse zulässig und dürfen versiegelt sein.

Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und, wenn sie nicht über Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Schotterterrassen) zu befestigen.

Teil 2: Örtliche Bauvorschriften

Einfriedigungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HGO)
 Einfriedigungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedigungen

zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zugelassen werden:

- Schnitthecken und freiwachsende Hecken.
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen.
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Teil 3: Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Sicherung der Bodenkenntnissubstanz

(§ 21 HDStHG)

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodenkennlinien wie Mauern, Steinsteigungen, Bodenverfaltungen und Fundamente sind wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, Tel. 0611 / 69060, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises, Tel. 06172 / 999 - 6309, Ludwig-Erhard-Anlage 1-5, 61352 Bad Homburg v.d. Höhe zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erzielenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionslagerung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Artenschutz und ökologische Baubegleitung

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Im Hinblick auf die potenziell im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldreimung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter den dort genannten Einschränkungen im Regelfall ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung.

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugschneisen für Vögel bzw. Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen; ggf. vorhandene Nisthilfen sind zu entfernen.

Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind Gebäude und betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen von Tieren zu kontrollieren. Im Falle des Bestehens sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verhindern.

Vorlaufende Ausgleichsmaßnahme für den Turmfalke

Als Ausgleich für den entfallenden Brutplatz des Turmfalken werden im Umfeld, vorlaufend zu der Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt 3 neue Nistkästen ergänzt. Infrage kommende Standorte hierfür sind in der unmittelbaren Nachbarschaft das Dach des Schwesterwohnheims in der Wirthstraße 9 (Flst. 213/2), das Trafohaush nördlich des geplanten Spielplatzes (Flst. 35) sowie die rund 350 m entfernt liegende St. Laurentiuskirche. Die Nistkästen sind im Zuge der ökologischen Baubegleitung mindestens solange regelmäßig zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten, bis die Ersatznistkästen in den neuen Gebäuden nach Abschluss der Baumaßnahmen funktionsfähig hergestellt werden konnten. Da diese Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, wird die öffentlich-rechtliche Sicherung im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

Die Unter Naturschutzbehörde und die Stadt Usingen erhalten einen Bericht über die ökologische Baubegleitung sowie einen Nachweis über die Installation der Nisthilfen.

Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellerterrengänge sollen an einer Wangenseite mit einer wachsbrettrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchweg versehen werden. Beidseitig durchsichtbare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 WHG)

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralung zu bewahren.

Brandschutz

Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Löscharbeitsmenge muss mit mindestens 96 m³ über die Dauer von mindestens 2 Stunden gewährleistet sein. Die Durchfahrhöhe für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,50 m betragen. Die Zufahrten und (soweit erforderlich) die Tiefgaragen müssen für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mindestens 10 t, Gesamtgewicht 16 t).¹

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS - Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Bauwerken“.

Zum Schutz unterirdischer Leitungen sind die Norm NRM-N-A001 sowie das DVÜG-Merkblatt GW 1 „Bäume, unterirdische Leitungen und Baugruben“ zu berücksichtigen. Die Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVÜG-Regelwerk zu beachten. Darüber hinaus sind die Abstandsregelungen gegenüber Versorgungsanlagen der Versorgungsträger zu beachten.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 06)“ zu berücksichtigen. Stellplätze sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ ausgeführt werden. Dabei ist die Stellplatzsatzung der Stadt Usingen zu beachten.

Bei der Entsorgung von Erdauhub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KW-/ ABG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regenwasserablassung (Darmstadt, Abteilung 17) Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IN/VI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2016 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 319).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 319).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. I S. 573).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.

Hinweis: DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag in Berlin zu beziehen (www.beuth.de). Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Usingen während der Öffnungszeiten der Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.6.2019.

Usingen, den Usingen, den

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Usinger Anzeiger am 22.5.2020.

Usingen, den Usingen, den

OFFENLAGE

Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Usinger Anzeiger am 5.12.2020. Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom 14.12.2020 bis 26.01.2021.

Usingen, den Usingen, den

SATZUNGSBESCHLUSS

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 91 HGO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: Usingen, den

Usingen, den Usingen, den

VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT

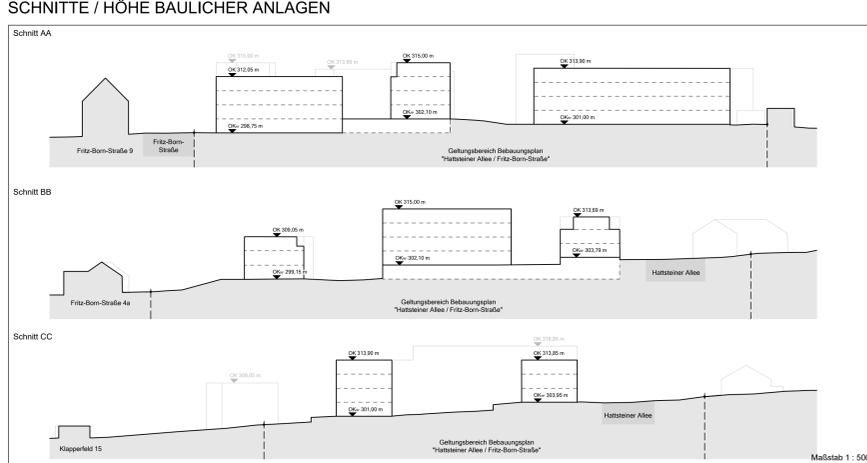
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: Usingen, den

Usingen, den Usingen, den

ÜBERSICHTSPLAN



NEBENZEICHNUNG 1: SCHNITTE / HÖHE BAULICHER ANLAGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

Die Satzung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ besteht aus den folgenden Teilen:

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Teil I-1: Zeichnerische Festsetzungen
- Teil I-2: Textliche Festsetzungen

Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan

- Teil II-1: Vorhabenplan
- Teil II-2: Ansichten / Schnitte
- Teil II-3: Vorhabenbeschreibung

Die Zulässigkeit der Vorhaben bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und damit auch nach den Bestandteilen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines
 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilgebiete WA1, WA2 und WA3.

3.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (OKrF, OK)

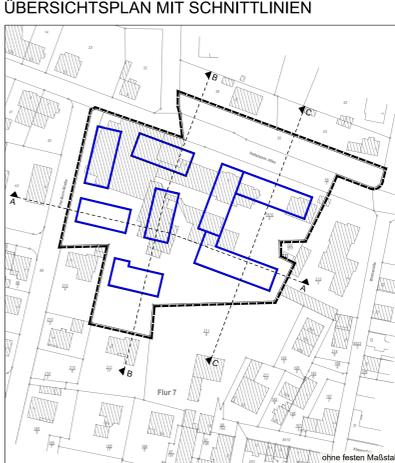
Höhenlage
 Als Höhenlage der baulichen Anlagen gilt die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF) i. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 5 Halbsatz 1 HGO im Erdgeschoss, angegeben in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß. Das Erdgeschoss eines Gebäudes ist die Gebäudeebene, auf der sich der Hauptzugang in das Gebäude befindet.²

Höhe

Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt:

- bei Flachdächern: der obere Abschluss des Daches (Oberkante Gründach, Attika oder Aufkantung);

NEBENZEICHNUNG 2: ÜBERSICHTSPLAN MIT SCHNITTLINIEN



4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gartenhäuser und -schuppen sowie Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf bei Dachterrassen durch Brüstungen, Geländer und andere Umwehrungen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern diese Bauteile höchstens 50 % geschlossener Fläche aufweisen.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Dachaufbauten auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m überschritten