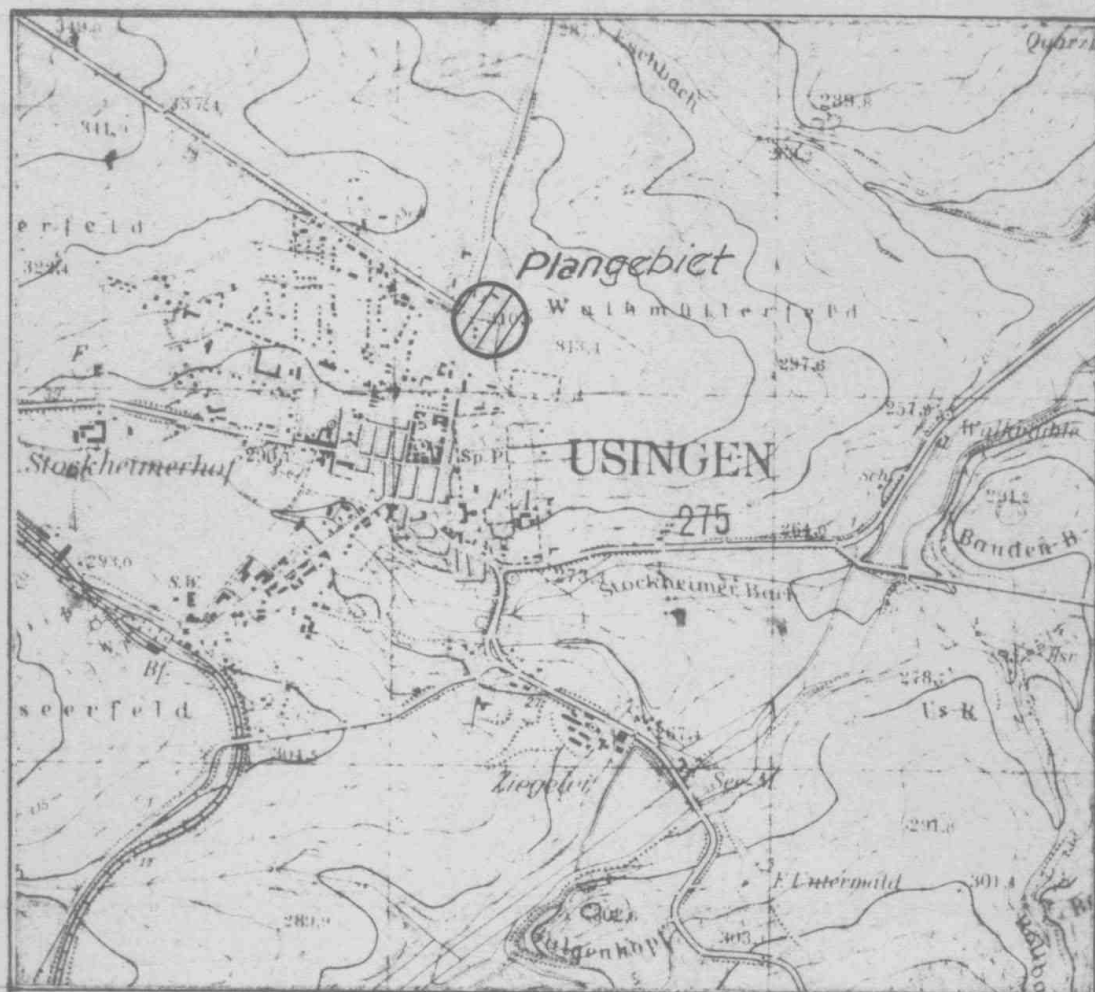


- aktuell -

$$M = 1 : 10\,000$$




LEGENDE

	= Geltungsbereichsgrenze
	= Baugrenze
	= Gemeinbedarfsfläche
	= bebaubare Fläche
	= Mischgebiet
	= Dorfgebiet
	= private Grünfläche, Wiese -
D	= Denkmalschutz
MI	= Mischgebiet
MD	= Dorfgebiet
I II III	= Geschößzahl Höchstgrenze
04	= Grundflächenzahl
0,4 0,8	= Geschößflächenzahl
	= offene Bauweise
	= nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	= Öffentliche Verkehrsfläche
	= Justizverwaltung
	= Flurstücksgrenzen geplant
	= Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung
	= mit Leitungsrecht belastete Flächen zu Gunsten der Stadt Usingen
	= Flächen für Pflanzfestsetzungen für Bäume und Sträucher
	= Hauptfistrichtung

Hinweis:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist gem. § 155 a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Bearbeitet: Planungsamt der Stadt Usingen

Überarbeitet: Kreisbauamt des
Hochtaunuskreises

Oktober 1985
August 1987

Feldmann

Dr. Feldmann
Baudirektor

TEXTFESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBauG

1. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Für die Anzahl der Garagen und Stellplätze je Wohneinheit gelten die Bestimmungen des § 67 HBO in der Fassung vom 16.12.1977 in Verbindung mit Erlass des Hess. Ministers des Innern vom 23.03.1977 (Stellplatzbedarf). Garagenstellplätze sind grundsätzlich mit einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

2. SOCKELHÖHEN

Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt im Mittel max. 1,0 m, gemessen vom Schnittpunkt nat. Gelände Außenwand bis Schnittpunkt Erdgeschoßfußboden - Außenwand.

3. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 300 m².

4. PFLANZFESTSETZUNGEN

In MI und MD sind mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 50 %ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 m², 1 Strauch 1 m²).

Der vorhandene Bewuchs ist so weit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume, abgesehen von Hochstämmen und Schalenobst, ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Bau- durchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Normen: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" DIN 18920, Oktober 1973).

Die vorgesehene Gestaltung der Außenanlagen und die Bepflanzung sind bei der Bauantragsvorlage nachzuweisen. Die Flächen mit Pflanzfestsetzungen sollen mit standortgebundenen Laubgehölzen bepflanzt werden. Koniferen bis zu 5 % sind zulässig. Das Pflanzmaterial ist aus der nachstehenden Pflanzliste zu wählen.

PFLANZLISTE

Bäume

Birke	-	Betula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Linde	-	Tilia spec.
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre
Eiche	-	Quercus robur

hochstämmige Obstbäume.

Sträucher

Wolliger Schneeball	-	Viburnum opulus
Haselnuß	-	Corylus avellana
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Obststräucher		

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Bepflanzungen sind nicht auf die Pflanzungen der Ziff. 1.3 bis 1.5 anzurechnen.

1. Immissionsschutz

An der der B 456 zugewandten Gebäudeseite sind Schallschutzfenster gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - mit einem Mindestwert des bewerteten Schalldämm-Maßes R_w von 35 dB anzuordnen. Die Grundrisse sind nach lärmtechnischen Gesichtspunkten zu gestalten.

FESTSETZUNGEN GEM. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1. Im MD-Gebiet (§ 5) wird eine ausschließliche Wohnbebauung nicht zugelassen (§ 1 (4) i. V. mit Abs. 8).
2. Die im MD-Gebiet gem. § 5 (2) 4 - 9 allgemein zulässigen Nutzungen werden nur ausnahmsweise zugelassen (§ 1 (5)).
3. Die im MD-Gebiet gem. § 5 (2) 10 allgemein zulässige Nutzung wird nicht zugelassen.

Planungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 118 (1) HBO und Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 28.01.77 in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BBauG

1. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung beträgt:

- bei eingeschossiger Bauweise 20 - 38 Grad
- bei zweigeschossiger Bauweise 20 - 30 Grad

2. DACHAUFBAUTEN

Gaube und Dacheinschnitte:

- bei eingeschossiger Bauweise zulässig
- bei zweigeschossiger Bauweise nicht zulässig

3. EINFRIEDIGUNG

Die Höhe der Einfriedigung beträgt max. 1,5 m, geschlossene Flächen sind nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten nicht für die Justizverwaltung.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen der Flurstücke und deren Bezeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen (nach dem Stand vom 02.12.87).

Usingen, den 02. Dez. 1987....

DER LANDRAT DES HOCHTAUNUSKREISES
- Katasteramt -

Im Auftrag:
L.S. Gez.: Groß OVR
(Lehr)

Aufgestellt gem. §§ 2, 8 und 9 BBauG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16. Mai 1983

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. Hauptsatzung der Stadt Usingen bekanntgemacht am 16. Jun 1983

Usingen, den 03. Dez. 1987....

L.S. Gez.: Eggebrecht
(Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 2 a BBauG durchgeführt in der Zeit vom 11. Sep 1984 bis 15 Okt. 1984

Usingen, den 03. Dez. 1987...

L.S. Gez.: Eggebrecht
(Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 18. Nov 1985 die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung vom 20. Dez 1985 in der Zeit vom 06. Jan. 1986 bis 14. Feb. 1986 gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

Usingen, den 03. Dez. 1987...

L.S. Gez.: Eggebrecht
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde gem. §§ 5 und 51 HBO i.d.F. vom 1.7.1960 in Verbindung mit §§ 2, 8, 9 und 10 BBauG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 02. Nov 1987 als Satzung beschlossen.

Usingen, den 03. Dez. 1987...

L.S. Gez.: Eggebrecht
(Bürgermeister)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG und § 5 (4) HGO in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Usingen vom 20.7.1977 bekanntgemacht am 22.03.88

Der Plan ist somit rechtsverbindlich geworden.

Usingen, den 22. März 1988

L.S. Gez.: Eggebrecht
(Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk:

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 3. FEB. 1988

Az. V 3/34-61d 04/01

DER REGIERUNGS PRÄSIDENT DARMSTADT

Im Auftrage

L.S. gez. Unterschrift