

STADT USINGEN STADTTEIL USINGEN

Drittausfertigung

Bebauungsplan „L 3270 Anschlüsse Kreisel Westerfelder Weg/Schleichenbach II/Achtzehnmorgenweg“

SATZUNGSEXEMPLAR

Lageplan, unmaßstäblich

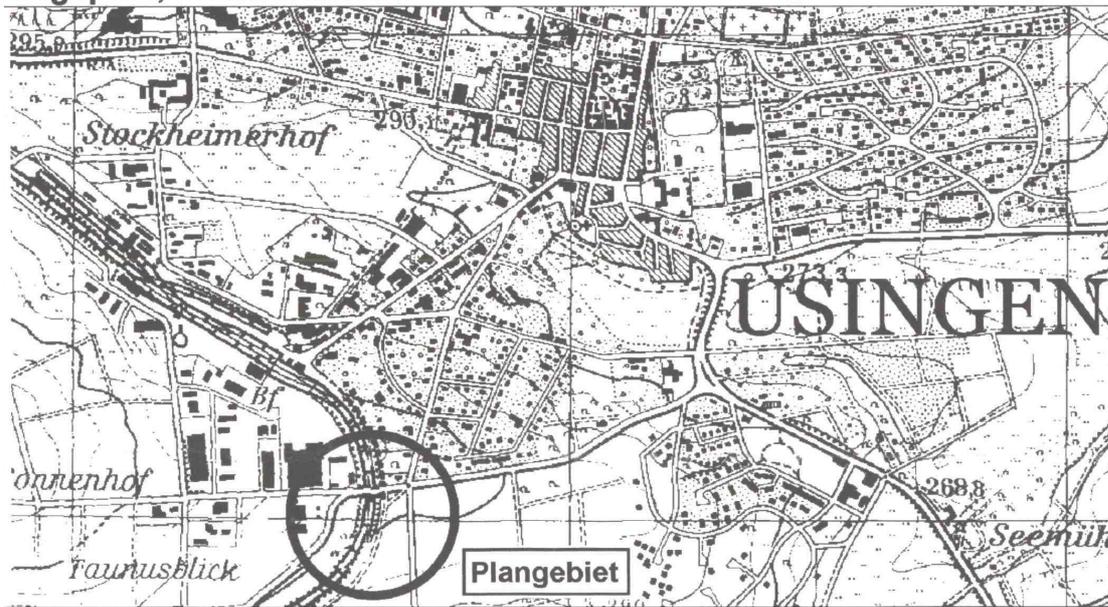
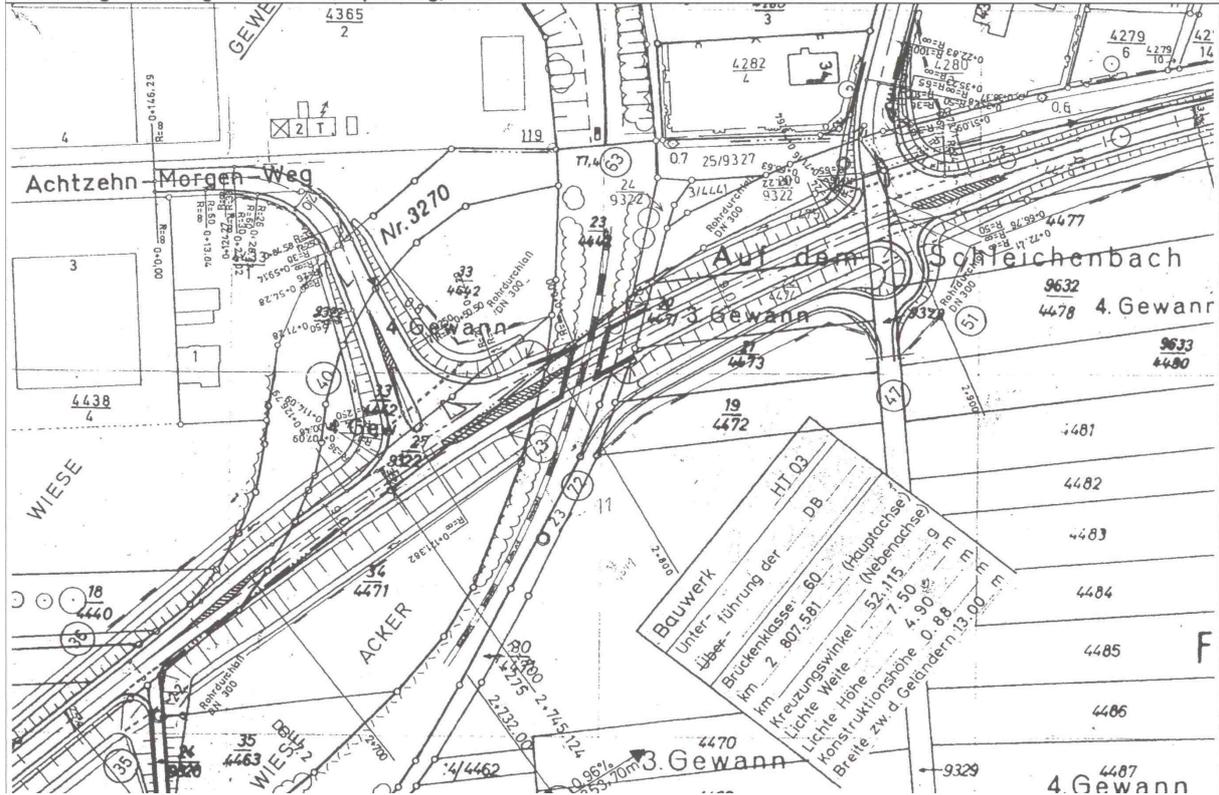


Abbildung: Planfestgestellte Straßenplanung, unmaßstäblich



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

○—○	Grundstücksgrenze		Vorhandene Bebauung	FL 3	Flurnummer
—	Flurgrenze		Obstbaumanlage	154 I	Flurstücksnummer
- - -	Gemeindegrenze		Grünland	P 1205	Polygonpunkt
- · - · -	Gemarkungsgrenze		Mischwald		
- - - - -	Kreisgrenze				

BEARBEITUNG:

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

35435 WETTENBERG • AM WINGERT 21
TEL: 0641 / 8778 204 • FAX: / 8778 331

Sachbearbeitung: Bellach

Bearbeitungsstand: Juli 2005

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Hessische Bauprdnung (HBO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschoßflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3 BAUGRENZEN



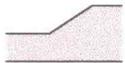
1.4 VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Verkehrsfläche

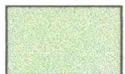


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg



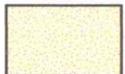
Bahnanlagen

1.5 GRÜNFLÄCHEN



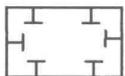
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

1.6 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

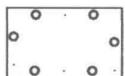


Fläche für die Landwirtschaft

1.7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



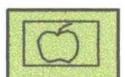
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



zu erhaltender Baum



anzupflanzender Baum gemäß Pflanzliste



Anlage einer Wildobstwiese

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 1 (5) und § 8 (3) BauNVO

1.1 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen im Sinne von § 8 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Gem. § 9 (1) Ziff. 2 BauGB und §§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO

2.1 Innerhalb einer 20 m breiten Zone entlang der Landstraße 3270 ist die Errichtung von Garagen und baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Nach dem Ausbau nicht mehr benötigte Straßenrestflächen der alten L 3270 sind einschließlich des Unterbaus zurückzubauen, mit Oberboden anzudecken und landschaftsgerecht zu begrünen.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Entlang der neu ausgebauten Landesstraße L 3270 ist eine Großbaumpflanzung mit Arten der Pflanzliste anzulegen.

4.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet ist eine Randeingrünung aus einer durchgehenden mindestens 3-reihigen Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste anzulegen. Der Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m. Alle 10 m ist ein Großbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

4.3 Stellplatzflächen sind mit einem großkronigen Laubbaum gemäß Pflanzliste pro 5 Stellplätzen zu begrünen.

4.4 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft sind zwei Wildobstwiesen gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Je 100 qm Fläche ist ein Baum zu pflanzen.

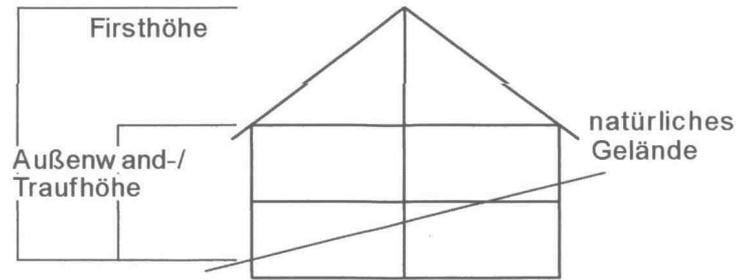
4.5 Die entlang der Bahnstrecke vorhandenen Hecken sind während der Baudurchführung durch geeignete Maßnahmen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

5.1 Die Ausgleichsmaßnahme - Anlage von zwei Streuobstwiesen - wird den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Gewerbegebietes zugeordnet.

6. Gemäß § 18 BauNVO

6.1 Im Gewerbegebiet darf die First- bzw. Gebäudehöhe max. 10,5 m betragen, gemessen von der Oberkante First bzw. bei Flächdächern bis der Oberkante der Traufe bis zum tiefst gelegenen Punkt des natürlichen Geländes im Verlauf der Gebäude-Außenwände.



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO

1. Gestaltungsfestsetzungen - Dächer

1.1 Als Dachformen sind Satteldächer, geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

2. Begrünung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.1 Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.2 An den Fassaden sind über 50 m² große fensterlose Außenflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dort ist alle 2 laufende Meter fensterlose Fassade eine Kletterpflanze gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Straßenrechtliche Hinweise

1.1 Die Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßenbauverwaltung bzw. dem Straßenbaulastträger der Landesstraße 3270 wurden abschließend im Planfeststellungsverfahren geklärt.

1.2 Gemäß § 23 HStrG gilt ein Bauverbot für Bauwerke an der L 3270 in einem Abstand bis zu 20 Meter Entfernung vom Fahrbahnrand.

1.3 Gemäß § 19 HStrG gilt ein Zufahrts- und Zugangsverbot entlang der L 3270.

2. Denkmalschutzrechtliche Hinweise

2.1 Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3. Naturschutzrechtliche Hinweise

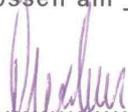
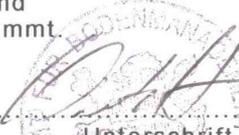
3.1 Bei den Hecken entlang der Bahnstrecke handelt es sich um einen gemäß § 15d HENatG geschützten Lebensraum. Die Zerstörung oder eine sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Biotopes ist verboten. Der Pflegeschnitt von Gehölzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bleibt zulässig.

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen. Rechtzeitig vor Baumaßnahmen sind bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte einzuholen. Die erforderlichen Pflanzabstände sind einzuhalten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

III PFLANZLISTE FÜR ÜBERWIEGEND ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

1. Laubbäume
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Betula pendula - Hängebirke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Populus tremula - Zitterpappel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Salix caprea - Salweide
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Winterlinde
2. Wildobst
 - Malus sylvestris - Holzapfel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Pyrus pyraster - Wildbirne
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus domestica - Speierling
3. Sträucher
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Crataegus monogyna u. oxyacantha - Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rosa canina - Hundsrose
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
4. Rank- und Kletterpflanzen
 - Efeu - Hedera helix
 - Waldrebe - Clematis vitalba u. montana
 - Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia u. tricuspidata
 - Winden-Knöterich - Polygonum aubertii

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Die Aufstellung des Planes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am <u>20.9.2004</u></p> <p>.....  Bürgermeister <u>20.1.2006</u></p> 	<p>BEGLAUBIGUNG</p> <p>Hiermit wird amtlich bestätigt, dass die untenstehende Abzeichnung mit dem Katasternachweis mit dem Stand vom <u>21.11.05</u> übereinstimmt.</p> <p><u>Usingen, den 21.11.05</u> Ort, Datum</p>  Unterschrift 
<p>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</p> <p>Die Unterrichtung der Behörden gem. § 4(1) BauGB ist erfolgt durch Benachrichtigung vom <u>26.1.2005</u></p> <p>Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist erfolgt vom <u>26.1.05</u> bis zum <u>1.3.05</u></p>	
<p>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist erfolgt durch Auslegung vom <u>31.1.05</u> bis zum <u>18.2.05</u></p> <p>Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt: vom <u>4.4.05</u> bis zum <u>4.5.05</u></p> <p>Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am <u>23/3/2005</u></p> <p>.....  Bürgermeister <u>20.1.2006</u></p> 	

BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 20.6.2005

.....
Bürgermeister

20.1.2006



AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 16.7.05 im

Usinger Anzeiger

.....
Bürgermeister

20.1.2006

