

Drittausfertigung

Bebauungsplan

Mischgebiet zur Bebauung mit einer Alten-
wohnanlage, Wohneinrichtung körperbehinderter
Menschen und Gewerbeeinheit, 1. Änderung

GSW GESELLSCHAFT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU mbH

Weckerlingplatz 2-4 67547 Worms Tel.: 06241-9 20 55 - 0 Fax: 9 20 55 99



Projekt: Usingen

Bahnhofstrasse / An der Riedwiese

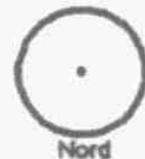
Bauherr: J. R. Lemberg/Co Ges. zur Entw. des Bahnhofc.

Architekt: GSW

Planung: A. B.-C.+Her. gez.: Her. Datum: Dez. 2005

geändert:	Datum	07 03 2003	08 04 2003				
	Name	Her	Her				

Bebauungsplan

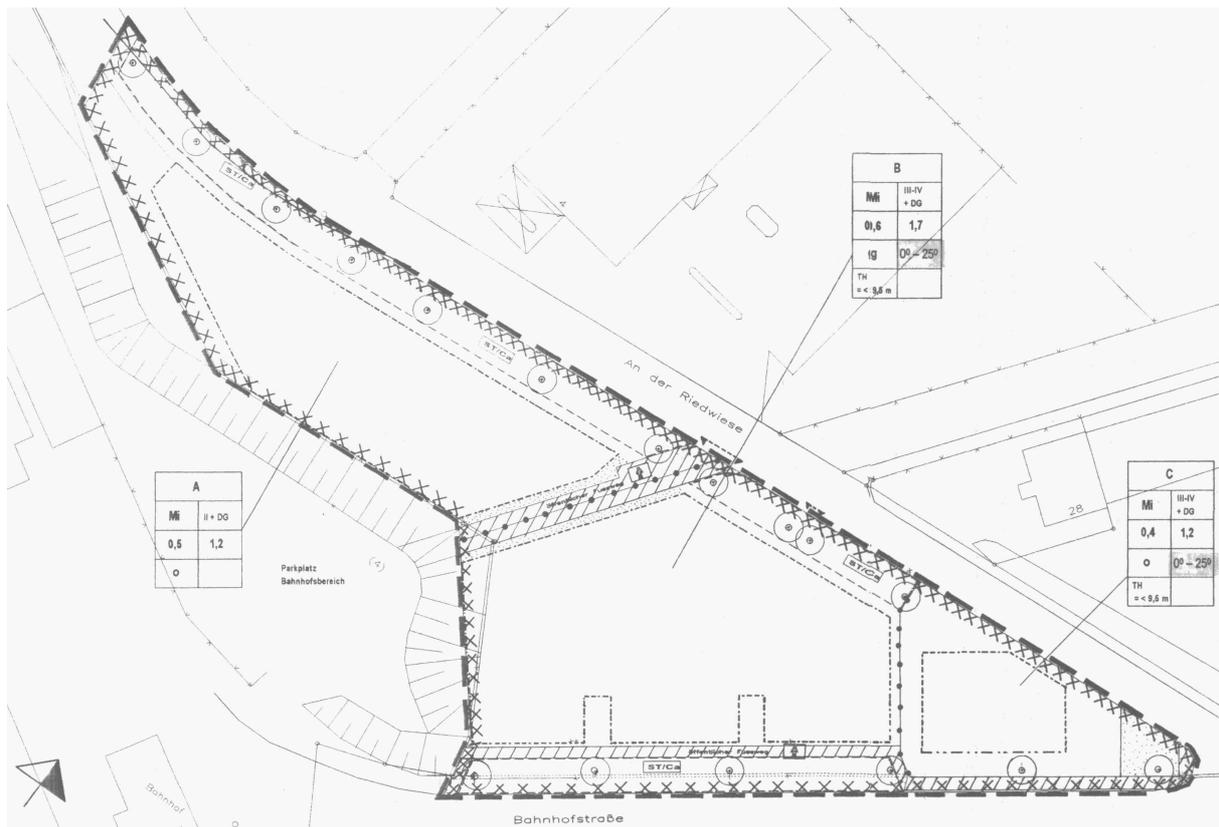


Plan - Nr.

1

M 1: 500

VORLEGENDE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. VERVIELFÄLTIGUNG NUR MIT ERLAUBNIS DES URHEBERS



Zeichenerklärung

nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO

MI	Mischgebiet
----	-------------

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB
§§ 16 - 20, 21a BauNVO

GRZ 0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl, z.B. 1,2
II + DG	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH 9,5	Traufhöhe als Höchstmaß über Oberkante Bezugsebene, z.B. 9,5 m

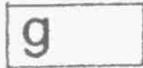
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) 2 BauGB

§§ 22, 23 BauNVO



offene Bauweise



geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11, (6) BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

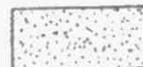
- Fußgängerbereich -



Einfahrtsbereich

5. Grünflächen

§ 9 (1) 15 und (6) BauGB



private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB



Anzupflanzender Einzelbaum

7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports
§ 9 (1) 4, 22 BauGB

St

Stellplätze

Cp

Carport



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B.
von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO



Umgrenzung der Flächen, deren Böden
erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sein können
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



vorhandene Gebäude

"Für ein Mischgebiet zur Bebauung mit einer Altenwohnanlage,
Wohneinrichtung körperbehinderter Menschen und
Gewerbeeinheiten"

Rechtsgrundlagen

- ⇒ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Nebenbekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141
- ⇒ Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) (BGBl. III 213 - 1 - 2
- ⇒ Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- ⇒ Hessische Bauverordnung (HBO) in der am Tage der Veröffentlichung gültigen Fassung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1, 3 BauGB

1.1 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) nur Nutzungen nach Absatz (1) und (2) 1, 2, 4,5 zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 1 (6) 1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl §§ 17, 19 BauNVO

2.1.1 Gebiet A

2.1.1.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgelegt.

2.1.1.2 Überschreitungen der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) sind zulässig für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.

2.1.2 Gebiet B

2.1.2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgelegt.

2.1.2.2 Überschreitungen der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) sind zulässig für Stellplätze und ihre Zufahrten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.1.3 Gebiet C

2.1.3.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt.

2.1.3.2 Überschreitungen der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) sind zulässig für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

2.2. Geschossflächenzahl §§ 17, 20 BauNVO

2.2.1 Gebiet A

Die Geschossflächenzahl GFZ wird auf 1,2 festgelegt.

2.2.2 Gebiet B

Die Geschossflächenzahl GFZ wird auf 1,7 festgelegt.

2.2.3 Gebiet C

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgelegt.

2.2.4 Gebiet B + C

Außer der festgesetzten Höchstzahl an Vollgeschossen ist nur noch ein Nichtvollgeschoss zulässig, entweder als allseitig zurückgesetztes Staffelgeschoss oder als eines mit mindestens einer geneigten Dachfläche, versehen.

3. Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB / § 18 BauNVO

3.1 Als Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen gelten die Oberkanten der zum jeweiligen Höhenmesspunkt nächstgelegenen öffentlichen fertigen Fußwege, gemessen an jeder Stelle der Abwicklung des Gebäudes senkrecht zum Gebäude (§ 18 (1) BauNVO).

3.2 Traufhöhe: Maß von der festgesetzten Bezugsebene bis zur Unterkante der Dachrinne / bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika / bei Staffelgeschossen bis zur Oberkante der Brüstung.
Die Höhe des Staffelgeschosses ab Traufhöhe bis zur Traufe / Attika des Staffelgeschosses darf max. 3 m betragen.

3.2.1 **Gebiet B**
max. Traufhöhe 9,50 m

3.2.2 **Gebiet C**
max. Traufhöhe: 9,50 m

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 (1), (2) und 23 (1), (2), (3), (5) BauNVO

4.1 Bauweise § 22 (1) BauNVO

4.1.1 **Gebiet A**
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.2 **Gebiet B**
Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.1.3 **Gebiet C**
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4, 12, 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

5.1 Im Baugebiet ist die Satzung der Stadt Usingen über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen sowie die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung) in der Fassung vom Dezember 1995 anzuwenden.

5.2 Auf den Flächen, die mit der Festsetzung zur Anlage für Stellplätze und Carports bezeichnet sind, ist der überdachte Bereich mit einem Abstand von 1m zur Straßenkante, einzuhalten.

B. Festsetzungen nach § 81 HBO

1. Dachform- und -neigung

1.1 Gebiet B + C

1.1.1 Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer.
Die Dachneigung ist mit 0° bis 25° zulässig festgesetzt.

2. Gestaltung privater, nicht überbaubarer Grundstücksflächen

2.1 Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Von den im Plan zeichnerisch dargestellten Standorten zur Pflanzung von Einzelbäumen sind ausschließlich großwüchsige heimische Baumarten anzupflanzen.

3. Abfallentsorgung

Sofern die Mülltonnen zum dauerhaften Verbleib außerhalb der Gebäude vorgesehen sind, müssen sie in Behältern untergebracht werden oder so von bewachsenen Rankgerüsten oder dichten Heckenpflanzungen umgeben sein, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

4. Hinweise

Werden bei Erdarbeiten, Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich den zuständigen Dienststellen des Landesamtes für Denkmalpflege zu melden. Die Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

In den gekennzeichneten Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können befindet sich ein Altstandort, bzw. grenzen direkt an den Altstandort an. – Ehemalige Rauchwarenveredelung -

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (2) BauGB vom **17. Juni 2002**

Usingen, den

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (2) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am **22. Februar 2003**

Usingen, den

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

TRÄGERBETEILIGUNG GEM. § 4 (1) BAUGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom **28 Febr. 2003** und **03. März 2003**.

Usingen, den

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

OFFENLAGE

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB
am: **17. Juni 2002**

Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: **22. Februar 2003.**

Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: **03. März 2003** bis einschl. **04. April 2003**

Usingen, den

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
am: **19. Mai 2003**

Usingen, den

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG/RECHTSKRAFT

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB
durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:

Usingen, den

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE 1. ÄNDERUNG

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur
Änderung der gestalterischen Festsetzungen
gem. § 81 HBO

am: **19. Dezember 2005**

Usingen, den **19.1.2006**



.....
(Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG/RECHTSKRAFT

Bekanntmachung des 1. Änderungsbeschlusses gem.
§ 10 BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger

am: **23.12.2005**

Usingen, den **19.1.2006**



.....
(Bürgermeister)