

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 2. ÄNDERUNG

AUFSTELLUNG
 Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 27.2.2007
 Usingen, den 23.9.2008
 (Siegel)
 Drexelius (Bürgermeister)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 4.8.2007
 Usingen, den 23.9.2008
 (Siegel)
 Drexelius (Bürgermeister)

TRÄGERBETEILIGUNG
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 13a (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 1.8.2007
 Usingen, den 23.9.2008
 (Siegel)
 Drexelius (Bürgermeister)

OFFENLAGE
 Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 13a (2) BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB
 Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am 4.8.2007
 Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 19.8.2007 bis: 14.9.2007
 Usingen, den 23.9.2008
 (Siegel)
 Drexelius (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS
 Als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO, beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2007
 Usingen, den 23.9.2008
 (Siegel)
 Drexelius (Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT
 Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 27.9.08
 Usingen, den 30.9.2008
 (Siegel)
 Drexelius (Bürgermeister)

Zeichenerklärung
 nach der Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990
 (BGBI. 1991 I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung
 § 9 (1) 1 BauGB
 §§ 1 - 11 BauNVO

| | |
|---------|---|
| MI | Mischgebiet |
| 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 Bezugs Ebene, z.B. 9,5 m |

2. Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) 1 BauGB
 §§ 16 - 20, 21a BauNVO

| | |
|-----|-----------------------|
| O | offene Bauweise |
| g | 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, Wohnereinrichtung Körperbehinderter Menschen und Gewerbeeinheit"

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Nebenbekanntmachung vom 27. August 1997, BGBI. I S. 2141
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) (BGBI. III 213 - 1 - 2)
- Planzeichnerverordnung (PlanZV) 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 Garagen, 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 / § 16 BauNVO

- 3.1** Als Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen gelten die Oberkanten der zu 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 A + 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 geschlossene 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 Baugbiet ist die Satzung der Stadt Usingen über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen sowie die Abklärung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Abfösesatzung) 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 überdeckte Bereich mit einem Abstand von 1m zur Straßenkante, einzuhalten.

B. Festsetzungen nach § 81 HBO

- 1. Dachform- und -neigung**
 - 1.1 Gebiet A, 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 Grundstücksflächen 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 Fundamente 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 Rauchwarenveredlung -
 - Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen. Rechtzeitig vor Baumaßnahmen sind bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte über deren Lage einzuholen. Bei Baumaßnahmen sind die erforderlichen Pflanzbäume einzuhalten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

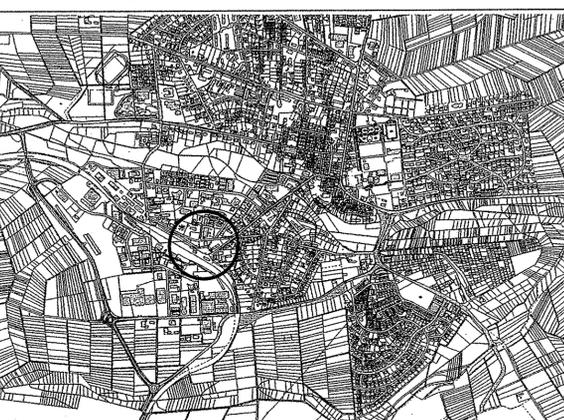
VERFAHRENSVERMERKE 1. ÄNDERUNG

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Änderung der gestalterischen Festsetzungen gem. § 81 HBO
 am: 19. Dezember 2005
 Usingen, den
 (Siegel)
 (Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG/RECHTSKRAFT
 Bekanntmachung des 1. Änderungsbeschlusses gem. § 10 BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:
 Usingen, den
 (Siegel)
 (Bürgermeister)

STADT USINGEN
Bebauungsplan
 Mischgebiet zur Bebauung mit einer Altenwohnanlage, Wohnereinrichtung Körperbehinderter Menschen und Gewerbeeinheit, 2. Änderung

Stadtteil Usingen



Satzung
Drittausefertigung

Planungsstand: 19. Dezember 2007
 Maßstab: 1:500

Bearbeitung:

 Magistrat der Stadt Usingen
 Bauamt