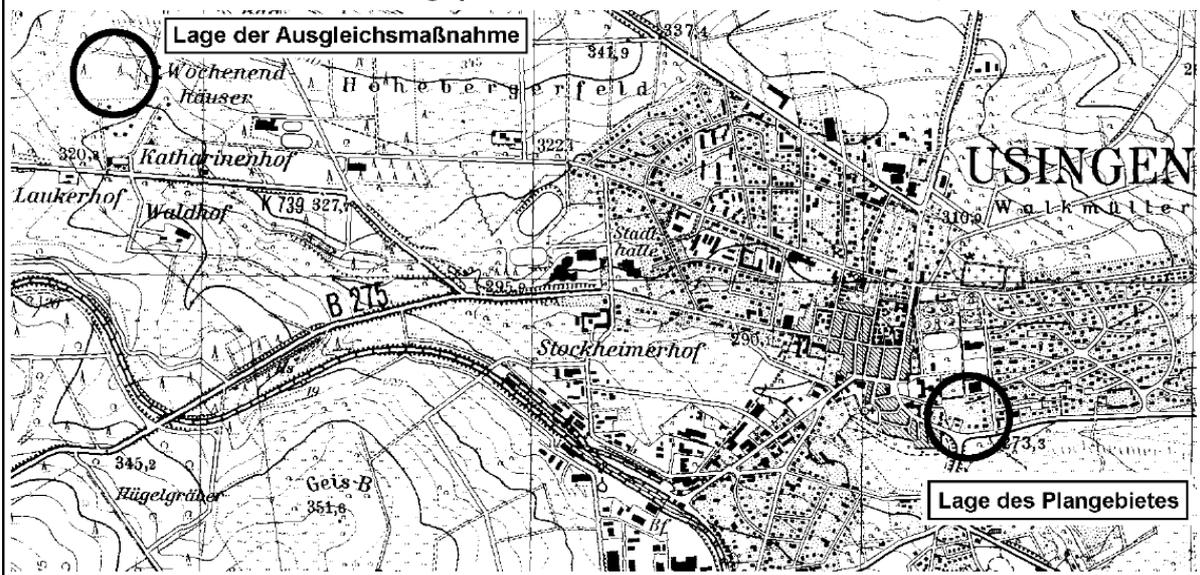


STADT USINGEN STADTTEIL USINGEN

Bebauungsplan „Mozartstraße“ - Teilbereich A

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen
Übersichtskarte zum Bebauungsplan "Mozartstraße" - Teilbereich A, unmaßstäblich



SATZUNGSEXEMPLAR

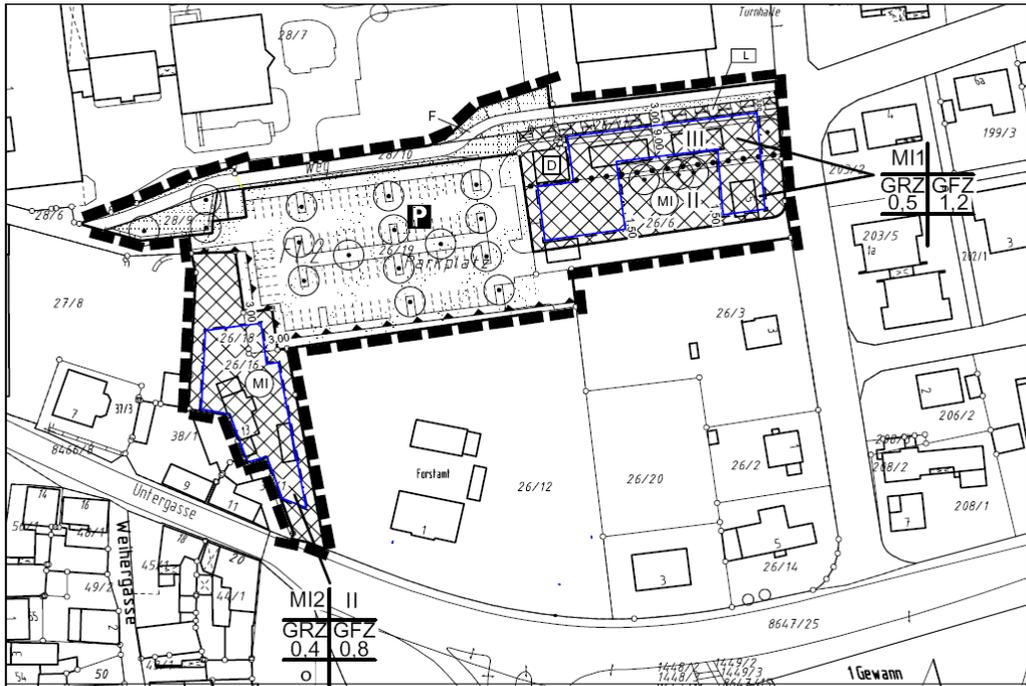
henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

35435 WETTENBERG
AM WINGERT 21

TEL: 0641 / 8778 - 204
FAX: 0641 / 8778 - 331

Bearbeitung: Bellach

PLANUNGSSTAND: Juli 2005



Zeichenerklärung der katastramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze		Vorhandene Bebauung	FL 3	Furkummer
	Flürgrenze		Obstbaumanlage	98	Flurstücksnummer
	Gemeindegrenze		Grünland	P 016	Polygonpunkt
	Gemarkungsgrenze		Mischwald		
	Kreisgrenze				

Maßstab im Original 1 : 1000
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

Rechtsgrundlagen

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

Zeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung

- GFZ Geschößflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II / III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

-
- Verkehrsflä. besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fußweg

Grünflächen



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

Zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Lärmschutzeinrichtung (linienhaft)

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO)**
 - 1.1 In den Mischgebieten sind Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs.2 Nr. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig.
- 2. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)**
 - 2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist im Bereich vorhandener Kellergewölbe der Ausbau und Betrieb einer Speise- und Schankwirtschaft ausnahmsweise zulässig.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - 3.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

- 3.2 Einfriedungen sind offen zu gestalten mit Holzzäunen oder weitmaschigen Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,5 m. Mauern und Mauersockel sind nur an der Grenze zur Bundesstraße 275 zulässig.
- 3.3 Als Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gilt gemäß einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Usingen und der zuständigen Naturschutzbehörde in der der Gemarkung Usingen, Flur 59, Flurstück 3790/2 (Stadtwald, Abteilung 28C) die Umwandlung von 1700 m² standortfremdem Fichtenbestand in standortgerechten Bachauenwald.
- 3.4 Die Ausgleichsmaßnahme, Umwandlung von standortfremdem Fichtenbestand in standortgerechten Bachauenwald in der der Gemarkung Usingen, Flur 59, Flurstück 3790/2 wird den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

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

- 4.1 In den Baugebieten sind alle vorhandenen Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen zu erhalten. Als Ersatz ist für jeden abgängigen Baum mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm ein hochstämmiger heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Als Ersatz für Bäume, deren Erhaltung zeichnerisch festgesetzt ist, ist ein hochstämmiger heimischer Laubbau zu pflanzen, der mindestens einen Stammumfang von 25cm, gemessen in 1m Höhe, hat.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen in einer Breite von 3,0 Meter sind zu belasten zugunsten der Stadt Usingen zur Führung einer Trinkwasserleitung. Auf den festgesetzten Flächen für Leitungsrechte ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.

6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Die am Süd- und Westrand von Flurstück 26/19 vorhandene Lärmschutzwand ist dauerhaft zu erhalten. Das Unterbrechen der Lärmschutzwand zur Anbindung eines 2 m breiten öffentlichen Fußweges ist zulässig.
- 6.2 In der abgegrenzten nördlichen Teilfläche des Gebietes MI1, in der maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind, müssen zum Schutz gegen Sportlärm Fenster in der Nordfassade von schutzbedürftigen Räumen (hierzu zählen nicht Gemeinschaftsräume) als Verglasung ausgeführt werden, die nicht zum Lüften geöffnet werden kann. In die Fensterrahmen - oder die Außenwand - können bei Bedarf Belüftungseinrichtungen integriert werden, die im Öffnungszustand als Mindestanforderung eine Schalldämmung nach der Schallschutzklasse 2 VDI 2719 aufweisen.

7. Gemäß § 18 BauNVO

7.1 Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen:

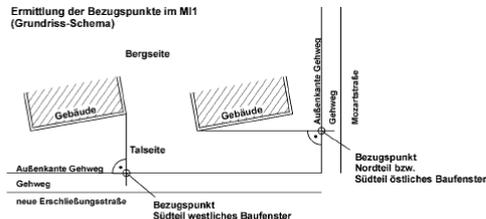
	zulässige Anzahl der Vollgeschosse	maximal zulässige Höhe talseitige Traufhöhe	maximal zulässige Höhe First
MI1- Südteil	2	10,0 m	12,5 m
MI1- Nordteil	3	12,0 m	14,5 m
MI2	2	7,0 m	11,5 m

Die talseitige Traufhöhe im MI 1 zu ermitteln vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dacheindeckung bzw. bei einem Staffelgeschoss bis zur Oberkante Attika. Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) ist talseitig vom Bezugspunkt bis bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln.

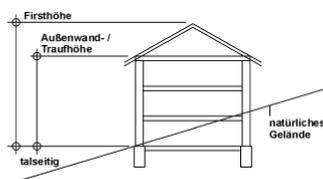
Bezugspunkt für den Nordteil und für das östliche Baufenster im Südteil des MI1 ist jeweils der Schnittpunkt einer Linie rechtwinklig von der grenzseitigen Außenkante Gehweg an der Mozartstraße zu dem am weitesten gelegenen Punkt der Gebäude-Außenwand.

Bezugspunkt für das westliche Baufenster im Südteil des MI1 ist der Schnittpunkt einer Linie rechtwinklig von der grenzseitigen Außenkante Gehweg an der neuen Erschließungsstraße zu dem am weitesten östlich gelegenen Punkt der Gebäude-Außenwand.

Ermittlung der Bezugspunkte im MI1 (Grundriss-Schema)



Die talseitige Traufhöhe im MI2 ist zu ermitteln vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung bzw. bei einem Staffelgeschoss bis zur Oberkante Attika. Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) ist talseitig zu ermitteln. Vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme ist ein Geländeaufmass zu erstellen.



B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO I.V.M. § 9(4) BAUGB

1. Dächer
- 1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben anthrazit, rot und braun zulässig. Die Verwendung von glasierten Dachziegeln ist nicht zulässig.
- 1.2 Als Dachformen werden Sattel-, Walm-, Zelt- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.
- 1.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50% der Länge des Daches beanspruchen.
- 1.4 Die zulässige Dachneigung beträgt 15° - 45°. Abweichend davon sind bei baulichen Nebenanlagen und Garagen Dachneigungen zwischen 0° und 45° zulässig.

2. Begrünung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- 2.1 Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 25% Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 2 m²).
- 2.2 Fensterlose Fassaden von mehr als 5 m Länge sind alle 2 m mit einer Kletterpflanze gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 15° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

C WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 51 HWG I.V.M. § 9(4) BAUGB

1. Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen.

II KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 1.1 Gemäß § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 1.2 Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.
- 1.3 Der Geltungsbereich liegt in der Zone III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes (Verordnung vom 22.07.1991, StAnz. Nr. 33/91, S. 1952ff, geändert am 17.09.1991, StAnz. Nr. 40/91, S. 2257). Die Verbote und Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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.
- 2.2 Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen ist.

3. Brandschutz

- 3.1 Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 HBO müssen auf den Grundstücken eingerichtet sein.

4. Versorgungsleitungen

- 4.1 Im Geltungsbereich sind möglicherweise unterirdische Versorgungsleitungen vorhanden. Vor Bau- oder Pflanzmaßnahmen sind bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte einzuholen.

5. Planungsrecht

- 5.1 Innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt der vorliegende Bebauungsplan die Festsetzungen des Bebauungsplanes "In den Weingärten, 2. Änderung".

III PFLANZLISTE FÜR ÜBERWIEGEND ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

1. Laubbäume:
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Betula pendula - Birke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Juglans regia - Walnuß
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Quercus robur - Stieleiche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Salix caprea - Salweide
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
2. Hochstämmige, heimische Obstbäume
Äpfel:
 Roter von Boskopp
 Jakob Leibel
 Schafsnase
 Winterrambour
 Bohnapfel
 Brettacher
- Birnen:
 Clapps Liebling
 Gute Grater
 Pastorenbirne
Pflaumen/ Zwetschgen:
 Ortenauer Hauszwetschge
 Wangenheims Frühzwetschge

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Gewürzloiken (Renette) Sternrenette Kaiser Wilhelm Rheinischer Bohnapfel | <ul style="list-style-type: none"> <i>Kirschen:</i> Schmalfelds Schwarze Große schwarze Knorpelkirsche Rote Knorpelkirsche |
| <p>3. <u>Sträucher:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus spec. Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Sambucus nigra Viburnum opulus | <ul style="list-style-type: none"> - Kornelkirsche - Roter Hartriegel - Haselnuß - Weißdorn - Pfaffenhütchen - Gemeine Heckenkirsche - Schlehe - Hundsrose - Schwarzer Holunder - Gewöhnlicher Schneeball |
| <p>4. <u>Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Clematis vitalba Hedera helix Lonicera caprifolium Parthenocissus quinquefolia u. tric. "Veitchii" Vitis vinifera Spalierobst | <ul style="list-style-type: none"> - Waldrebe - Efeu - Jälängerjelleber - Wilder Wein - Weinrebe |

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am:</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>BÜRGERBETEILIGUNG</p> <p>Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung</p> <p>vom bis</p>
<p>OFFENLEGUNG</p> <p>öffentlich ausgelegt:</p> <p>vom bis</p> <p>Die Bekanntmachung erfolgte am</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>BESCHLUSS</p> <p>Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am:</p> <p>..... Bürgermeister</p> <hr/> <p>AMTLICHE BEKANNTMACHUNG</p>