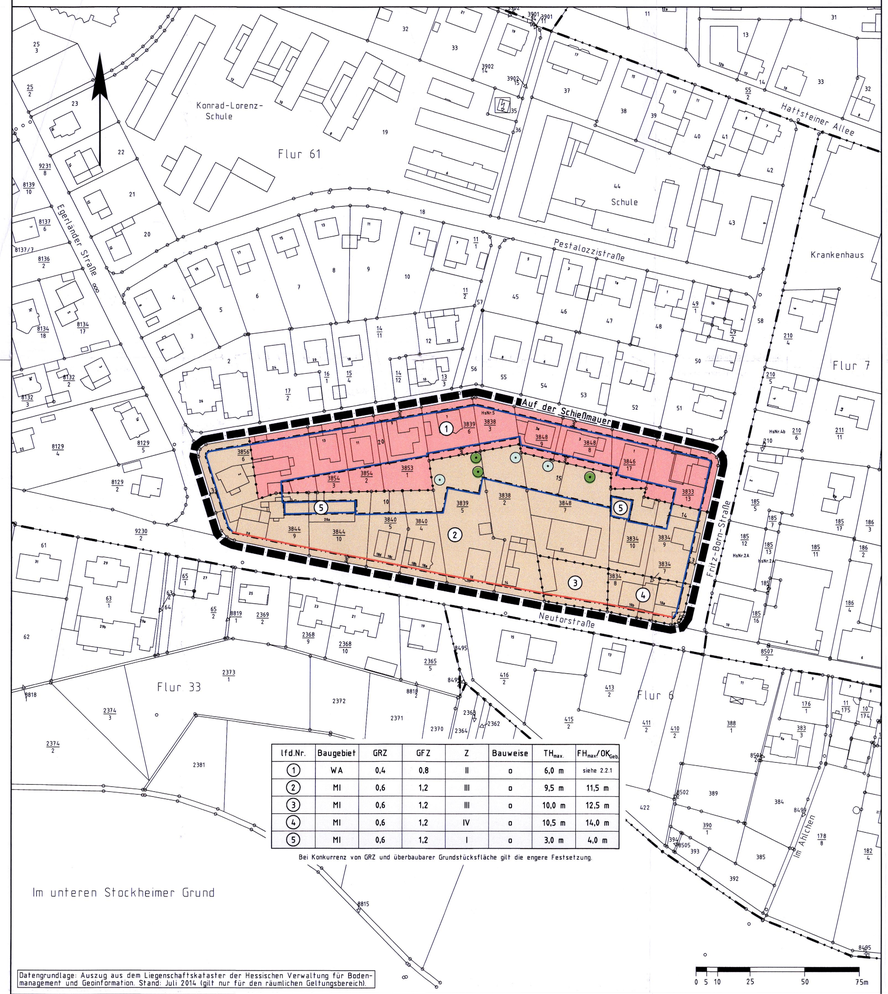
Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

Bebauungsplan

"Neutorstraße / Auf der Schießmauer"



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	$TH_{max.}$	$FH_{max.}/OK_{Geb.}$
1	WA	0,4	0,8	II	o	6,0 m	siehe 2.2.1
2	MI	0,6	1,2	III	o	9,5 m	11,5 m
3	MI	0,6	1,2	III	o	10,0 m	12,5 m
4	MI	0,6	1,2	IV	o	10,5 m	14,0 m
5	MI	0,6	1,2	I	o	3,0 m	4,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: Juli 2014 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 61 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 38/4 10 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2.1.2 MI — Mischgebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:

1.2.2.4.1 $TH_{max.}$ — Traufhöhe

1.2.2.4.2 $FH_{max.}$ — Firsthöhe

1.2.2.4.3 $OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 Baulinie

1.2.3.3 Baugrenze

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

1.2.4.1 Anpflanzung von Laubbäumen

1.2.4.2 Erhalt von Bäumen

1.2.5 Sonstige Planzeichen

1.2.5.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

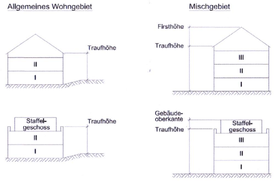
2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1.1 Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die Firsthöhe bzw. bei flach geneigten Dächern die Gebäudeoberkante, sind der oberste Gebäudeabschluss.

2.2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximal zulässige Traufhöhe bei flach geneigten Dächern durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, um höchstens 3,50 m überschritten werden.

2.2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straße maßgeblich.

2.2.1.4 Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung



2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Blockinnenbereich sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen über 30 m³ Brutto-Rauminhalt unzulässig.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze, Gehwege und Zufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

2.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.5.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten aller Bauerngärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.5.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

2.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume). Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aria	- Gewöhnl. Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus intermedia	- Schwed. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Wildkirsche
Malus div. spec.	- Zierapfel	Prunus div. spec.	- Zierkirsche Zierpflaume
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela florida	- Weigelie
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

2.4 Altstandorte und Bodenverunreinigungen

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

2.5 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

2.6 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Insbesondere ist bei den zum Erhalt vorgesehenen Bäumen auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

2.7 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.7.1 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.7.2 Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Kolonieinistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch mindestens einen Kolonieinistkasten zu ersetzen.

4.7.3 Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (z.B. 1x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch mindestens drei Fledermausnistkästen zu ersetzen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fall- bzw. Abrissarbeiten anzubringen, sodass Notquartiere für eventuelle Notumsiedlungen bereitstehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 25° bis 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

3.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Bedachungen aus Zinkblech unzulässig.

3.1.3 Bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 5° sind Staffelgeschosse oder Obergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, straßenseitig um mindestens 1 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die Dächer von Staffelgeschossen dürfen maximal 0,3 m über das aufgehende Mauerwerk herausragen.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Usingen wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB

AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 01.06.2015.

Usingen, den 17.05.2016 (Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB) durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 10.06.2015.

Usingen, den 17.05.2016 (Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

OFFENLAGE

Stadtverordnetenbeschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB am: 12.10.2015.

Bekanntmachung der Offenlage im Usinger Anzeiger am: 05.11.2015.

Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 12.11.2015 bis: 14.12.2015.

Usingen, den 17.05.2016 (Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: 15.02.2016

Usingen, den 17.05.2016 (Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: 15.02.2016

Usingen, den 17.05.2016 (Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT

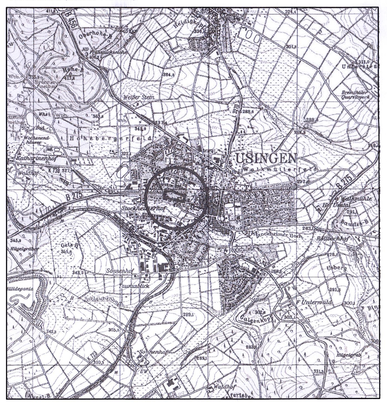
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: 19.05.2016

Usingen, den 21.05.2016

(Siegel)

Wernard (Bürgermeister)

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 – 35440 Linden – Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen
Bebauungsplan
"Neutorstraße / Auf der Schießmauer"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Satzung

Stand:	02.02.2015
	29.04.2015
	25.06.2015
	31.07.2015
	14.09.2015
	15.01.2016
Bearbeitet:	Adler
CAD:	Kießling, Ferber, Kupetz
Maßstab:	1: 1000

BRIGITT Z:\DATA\Usingen-1908060052\8060052\0_NEUTORSTRASSE.LEG