WA 6

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtbereich TGa

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

L----

Sonstige Planzeichen

DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ebenerdige Garagen sind insgesamt nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN "HATTSTEINER ALLEE

FRITZ-BORN-STRASSE"

Straßenbegrenzungslinie

sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht zugunsten der Anlieger

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung

Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster

6 — Bestehende Hausnummer laut Kataster

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster

Bestehende bauliche Anlage laut Kataster

Geländehöhe im Bestand über Normalhöhennull (ü.NHN)

Carports sind in WA2, WA4 und WA6 nicht zulässig. In WA1, WA3 und WA5 sind Carports nur

Überschreitungen der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen durch vor die Außenwand vortretende

Bauteile wie Belichtungs- und Belüftungsschächte sowie Fluchttreppen sind bis zu einer Tiefe von

2,0 m zulässig. Überschreitungen sind nur zulässig, wenn dadurch weder private Nachbargrenzen

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise

noch öffentliche Verkehrsflächen überschritten werden. Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß

Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlage über Normalhöhennull (ü.NHN)

Höhe der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses

Jmgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports,

Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen und deren Zufahrten

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Natur und Landschaft: Anpflanzen und Erhalten von Bäumen. Sträuchern und

Anpflanzen: Baumreihe mit Anzahl der Bäume

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung

Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume als

Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (1 m über Gelände) zu pflanzen.

Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden, sofern

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je angefangene 300 m² mindestens ein standortgerechter

können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken angerechnet werden.

Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die beseitigt werden dürfen. Ersatzpflanzungen für

wegfallende, zu erhaltende Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18-20 cm (1 m über

Gelände) aufweisen. Während der Baumaßnahmen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Je angefangenem 5. Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem

Stammumfang von mindestens 18-20 cm (1 m über Gelände) zu pflanzen und dauerhaft zu

Anpflanzen von Bäumen (s.o.) sind auf die Begrünung von Stellplätzen anrechenbar.

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht befestigt werden, sind mit einer

begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.

6.3 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.

erhalten. Die Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren baulich zu sichern. Verpflichtungen zum

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10 Grad und ab einer

Mindestgröße von 20 m² sind in einem Umfang von mindestens 90 % der Dachfläche extensiv zu

Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,4 m zu überdecken und mit Bäumen und

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m² einschließlich Randeinfassung

aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit

Sträuchern zu bepflanzen. Im Bereich anzupflanzender Bäume ist eine Vegetationstragschicht von

Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (1 m über Gelände) zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan vorhandenen Bäume sind soweit wie möglich dauerhaft zu erhalten.

Vorhandene Bäume und anzupflanzende Einzelbäume an den gekennzeichneten Standorten

ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 4.000 Kelvin (warmweiße

6.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und

Anpflanzen von Bäumen in den Teilgebieten WA2, WA4 und WA6

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

sonstigen Bepflanzungen

technische oder sonstige Gründe dies erfordern.

Anpflanzen von Einzelbäumen

Erhalten von Einzelbäumen

Begrünung von Stellplätzen

Dachbegrünung von Gebäuden

Überdeckung von Tiefgaragendächern

mindestens 1,0 m zu gewährleisten.

6.4 Befestigte Flächen

Befestigte Freiflächen

sind Spielflächen.

Terrassenflächen

emittieren, zulässig.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung

Im Hinblick auf die potenziell im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

Einschränkungen im Regelfall ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung.

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Vögel bzw. Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen; ggf. vorhandene Nisthilfen sind zu entfernen.

zeitnah vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen von Tierarten zu kontrollieren. Im Falle des Besatzes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verhindern.

Als Ausgleich für den entfallenden Brutplatz des Turmfalken werden im Umfeld, vorlaufend zu der

Die Untere Naturschutzbehörde und die Stadt Usingen erhalten einen Bericht über die Ökologische

Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem

Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des

Ebenerdige Terrassenflächen sind bis zu einer Größe von 20 m² pro Terrasse zulässig und dürfen versiegelt sein.

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und, wenn sie nicht über Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasen) zu befestigen.

Verkehrsflächen und Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in

entwässern, und dürfen eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen

Teil 2: Örtliche Bauvorschriften

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zugelassen werden:

- Schnitthecken und freiwachsende Hecken, durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

In den Teilgebieten WA1, WA 3 und WA5 des allgemeinen Wohngebiets ist für jedes Reihenhaus eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 3 m³, zur Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, vorzusehen.

Teil 3: Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Sicherung der Bodendenkmalsubstanz

(§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach v. d. Höhe zu melden.

des Hochtaunuskreises, Tel. 06172 / 999 - 6309, Ludwig-Erhard-Anlage 1-5, 61352 Bad Homburg Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Artenschutz und ökologische Baubegleitung

Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt 3 neue Nistkästen ergänzt. Infrage kommende Standorte hierfür sind in der unmittelbaren Nachbarschaft das Dach des Schwesternwohnheims in der Wirthstraße 9 (Flst. 213/2), das Trafohaus nördlich des geplanten Spielplatzes (Flst. 35) sowie die rund 350 m entfernt liegende St. Laurentiuskirche. Die Nistkästen sind im Zuge der ökologischen Baubegleitung mindestens solange regelmäßig zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten, bis die Ersatznistkästen in den neuen Gebäuden nach Abschluss der Baumaßnahmen funktionsfähig hergestellt werden konnten. Da diese Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, wird die öffentlich-rechtliche Sicherung im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

Baubegleitung sowie einen Nachweis über die Installation der Nisthilfen.

häufig Gefahren dar. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht

Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Löschwassermenge muss mit mindestens 96 m³/h über die Dauer von mindestens 2 Stunden gewährleistet sein. Die Durchfahrtshöhe für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,50 m betragen. Die Zufahrten und (soweit erforderlich) die Tiefgaragen müssen für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mindestens 10 t, Gesamtgewicht

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Bei der Anlage von Grünflächen bzw. Pflanzbeeten sollte auf eine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie verzichtet werden. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen

und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die "Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von

GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu berücksichtigen. Bei Planung und die Abstandsregelungen gegenüber Versorgungsanlagen der Versorgungsträger zu beachten. Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)" zu berücksichtigen. Stellplätze sollten unter Anwendung der

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW- / AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

¹ Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. ² Die Nebenzeichnung 1 "Schnitte / Höhe baulicher Anlagen" stellt die festgesetzten Höhen in schematischen Nistelemente. Plan Ö: "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Hattsteiner Allee/ Fritz-Born-Straße', Stadt Usingen, Stadtteil Usingen", vorläufige Fassung (Biebertal, August 2019).

von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter den dort genannten

Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind Gebäude und betroffene Bereiche

Vorlaufende Ausgleichsmaßnahme für den Turmfalken

(§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 WHG)

der Rauminhalt der Pflanzgrube für Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt. entgegenstehen. Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Gehölze

Brandschutz

wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu

Zum Schutz unterirdischer Leitungen sind die Norm NRM-N-A001 sowie das DVGW-Merkblatt

Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorter die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Darüber hinaus sind "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)" ausgeführt werden. Dabei ist die Stellplatzsatzung der Stadt Usingen zu beachten.

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.

³ Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag enthält zahlreiche Hinweise zur Ausführung und zum Anbringen der ⁴ Die Begründung enthält weiterführende Erläuterungen zum Thema Brandschutz.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Satzung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Pestalozzistraße' " besteht aus den folgenden Teilen:

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teil I-1: Zeichnerische Festsetzungen

(§ 12 BauGB)

NEBENZEICHNUNG 1:

SCHNITTE / HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Teil I-2: Textliche Festsetzungen Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil II-1: Vorhabenplan Teil II-2: Ansichten / Schnitte

Teil II-3: Vorhabenbeschreibung

Die Zulässigkeit der Vorhaben bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und damit auch nach den Bestandteilen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilgebiete WA1 bis WA6.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO: 4. Gartenbaubetriebe und

Geltungsbereich Bebauungsplan "Pestalozzistraße"

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8.

Grundfläche (GR) wie folgt überschritten werden

5. Tankstellen

Geltungsbereich Bebauungsplan "Pestalozzistraße"

Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 14 und 16 ff BauNVO)

3.1 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzungen nur für die Teilgebiete WA1, WA3 und WA5 In den Teilgebieten WA1, WA3 und WA5 des allgemeinen Wohngebiets darf die zulässige

Grundfläche (GR) bei Reihenmittelhäusern wie folgt überschritten werden durch die Grundflächen von baulichen Hauptanlagen bis zu einer GRZ von 0,45; • durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten i. S. d.

§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und der Nebenanlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2

Festsetzungen nur für die Teilgebiete WA2, WA4 und WA 6 In den Teilgebieten WA2, WA4 und WA6 des allgemeinen Wohngebiets darf die zulässige

3.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (OKRF, OK)

- durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und der Nebenanlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6;
- durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8.

Als Höhenlage der baulichen Anlagen gilt die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF) i. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 5 Halbsatz 1 HBO im Erdgeschoss, angegeben in Metern über Normalhöhennull

ÜBERSICHTSPLAN MIT SCHNITTLINIEN

NEBENZEICHNUNG 2:



(ü.NHN)¹ als Höchstmaß. Das Erdgeschoss eines Gebäudes ist die Gebäudeebene, auf der sich die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt

4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen • bei begehbaren Flächen: die Oberkante des Rohfußbodens i. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 5

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf bei Dachterrassen durch Brüstungen, Geländer und andere Umwehrungen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern diese Bauteile höchstens 50 %

geschlossener Fläche aufweisen. Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Dachaufbauten auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Höhe der Oberkante auf der gesamten Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten.

Hattsteiner Allee 21

Hattsteiner Allee 29

der Hauptzugang in das Gebäude befindet.²

Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

4.1 Überschreitung von Baugrenzen

3.3 Nicht-Vollgeschosse

In allen Teilgebieten (WA1 bis WA6) sind die obersten Geschosse als Nicht-Vollgeschosse (Staffelgeschosse) i. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 4 HBO auszubilden.

Alle Dachaufbauten und Anlagen müssen mindestens den Abstand zur darunterliegenden

• bei Flachdächern: der obere Abschluss des Daches (Oberkante Gründach, Attika oder

Überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Beschränkung von Stellplätzen, Carports und

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

Überschreitungen der Baugrenzen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht mehr als

Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch weder private Nachbargrenzen noch öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen überdeckt werden

Festsetzungen nur für die Teilgebiete WA1, WA3 und WA5 Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude oder in eigenständigen, geschlossenen baulichen Umhausungen zugelassen. Nebenanlagen sind auch auf Flächen für Stellplätze und Carports

Festsetzungen nur für die Teilgebiete WA2, WA4 und WA6

Gartenhäuser und -schuppen sowie Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude und unterirdischer baulicher Anlagen, sowie in eigenständigen, geschlossenen baulichen Umhausungen zulässig. In diesem Fall müssen ebenerdige Anlagen mindestens 1,0 m Abstand zu den Nachbargrundstücken und angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellflächen zum Zwecke der Abholung. Nebenanlagen sind auch auf Flächen für Stellplätze zulässig.

4.3 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

mit einem Schutzdach und mindestens einer Seitenwand.

Begriffsbestimmungen im Sinne der folgenden Festsetzungen:

 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 11 Satz 1 HBO). Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen

Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Davon abweichend sind Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind (potenziell) wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geschützter Vogel- und Fledermausarten durch die Installation und regelmäßige Pflege der nachfolgend aufgeführten Nistelemente zu kompensieren. Ein freier Anflug muss jederzeit gewährleistet sein.³

wetterabgewandten Seite oder an einem Mast.

Drei Nistkästen im Dachbereich in möglichst großer Höhe an der

Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

Fassadennistkästen für mindestens 78 Brutplätze. Haussperling: Fassadennistkästen für mindestens 26 Brutplätze.

einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

§ 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, Tel. 0611 / 69060, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

RECHTSGRUNDLAGEN

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI, 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI, I

STADT USINGEN

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der

Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328). Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBI. I S 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBI. I S. 378). Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328). Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBI. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Usingen während der Öffnungszeiten der

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.

Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten. **VERFAHRENSVERMERKE AUFSTELLUNG**

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-/ersammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB am

RÜHZEITIGE BETEILIGUNG Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Usinger Anzeiger am Zeitpunkt und Dauer der frühzeitigen Beteiligung vom 2.6.2020 bis 10.7.2020.

Usingen, den Wernard (Bürgermeister)

Wernard (Bürgermeister)

Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Usinger Anzeiger am 5.12.2020. Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom 14.12.2020 bis 26.01.2021. Usingen, den

Wernard (Bürgermeister) SATZUNGSBESCHLUSS Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als estaltungssatzung gem. § 91 HBO in der der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung

beschlossen am: .. Usingen, den . Wernard (Bürgermeister) (Siegel) Wernard (Bürgermeister

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung

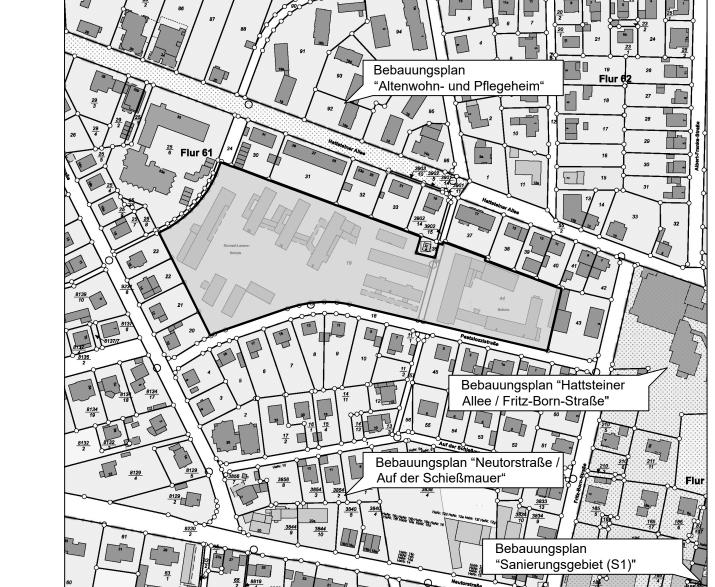
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Usingen, den

Wernard (Bürgermeister) VERÖFFENTLCHUNG / RECHTSKRAFT Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch

Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: Usingen, den

Wernard (Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN



| | "Pestalozzistraße" | | |
|--|---|--------------------|---|
| PLANINHALT: | Zeichnerische und textliche Festsetzungen | | |
| | | | |
| BEARBEITET: | Bäumer / Wernersbach | PROJEKT-NR.: | US01 |
| GEZEICHNET: | Vogel | PHASE: | Satzung |
| MAßSTAB: | 1:500 | STAND: | 2021-02-05 |
| AUFTRAGGEBER: | | AUFTRAGNEHMER: | |
| PIOPEN piektervaltungspesellschaft TÜTÜNER Arinhä E.G., M.S. | Projektgesellschaft Horn 4 GmbH & Co. KG Siemensstraße 6 65779 Kelkheim (Taunus) | Stadt. Quartier | Stadt.Quartier DiplIng. Olaf Bäumer Mosbacher Str. 20 D-65187 Wiesbaden |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBI. I S. 573). Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S.

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV)

Hinweis: DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag in Berlin zu beziehen (www.beuth.de). Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser