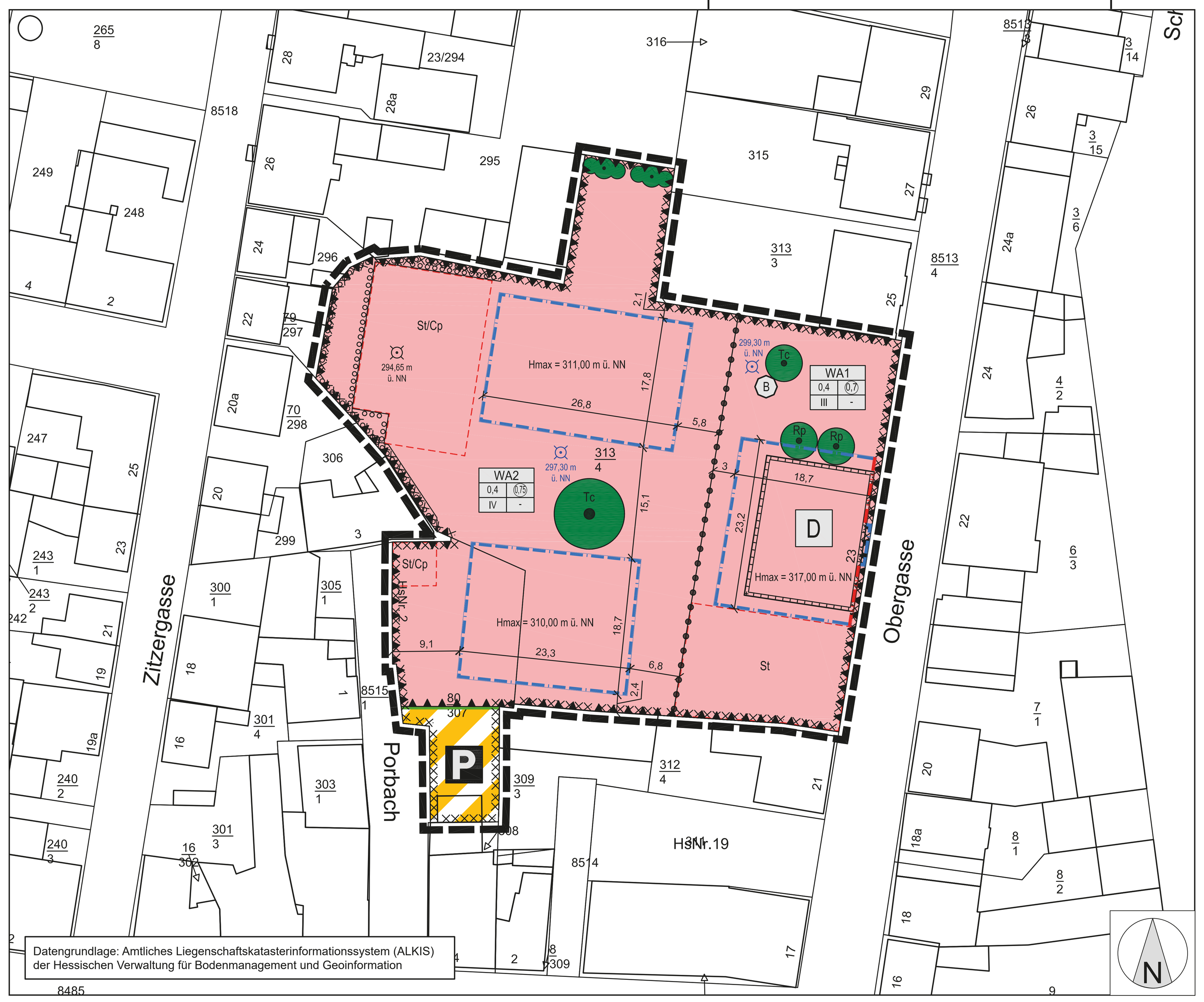


Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	Art der baulichen Nutzung	
0,4 / (0,7)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
III / -	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

Hmax = 317,00 m ü. NN — Maximal zulässige Gebäudehöhe (m ü. NN)

6. Verkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkplatzfläche

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

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.2. Erhaltung: Bäume
Tc = Tilia cordata (Winterlinde)
Rp = Robinia pseudoacacia umbraculifera (Kugelrobinie)

13.2.2. Erhaltung: Stäucher

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

14.3. Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

D — 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St/Cp — Stellplätze / Carports

15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: passive Schallschutzmaßnahmen

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
hier: vernässungsgefährdetes Gebiet

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

294,65 m ü. NN — Soll-Geländehöhe (m ü. NN)

297,30 m ü. NN — Unverbindlich geplante Geländehöhe (m ü. NN)

B — Erhaltung des historischen Brunnens

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378);
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318);
- **Stellplatzsatzung der Stadt Usingen** in der jeweils gültigen Fassung;
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB; § 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,7.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei 317,00 m ü. NN.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,75.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus den Planeinträgen in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der überbauharen Grundfläche um max. 3,00 m überschreiten. Untergeordnete gebäudetechnische Anlagen müssen umhaust werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen und Carports ist nicht zulässig.

4.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

Die Errichtung unterirdischer Stellplätze ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.1 Öffentliche Parkplatzfläche

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche" festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Rodungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.

6.2 Erhaltung von Einzelbäumen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in den Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Usingen, Pfarrgasse 1, 61250 Usingen, Bauamt - Fachbereich Stadtplanung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Siehe Einzeichnung im Plan.

Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen gemäß der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen gemäß Artenliste G1.1 vorzunehmen.

6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Artenliste G1.1 zu bepflanzen.

6.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

6.4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2

- 30 % der nicht überbauten Flächen (im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO) sind flächendeckend mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Zusätzlich ist je 100 m² nicht überbauter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume sind anzurechnen.
- Nicht eingehauste Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.
- Flachdächer von Carports sind zu begrünen.

7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Usingen, Pfarrgasse 1, 61250 Usingen, Bauamt - Fachbereich Stadtplanung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

7.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Grundrisszonierung
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass Räume die „überwiegend zum Schlafen genutzt werden" [Schlafzimmer, Kinderzimmer], ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden.

Passiver Schallschutz
Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist anhand der Fassadengeräuschbelastung zur Tages- und Nachtzeit - unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenabschirmung – der maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach dem Verfahren der DIN 4109 gebildet. Die Fassadenabschnitte sind in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gegliedert. Innerhalb der Lärmpegelbereiche werden die für einzelne Fassadenabschnitte berechneten Pegelwerte L_a angegeben. Anhand der Fassadenbelastung können die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die Gebäude zur Sicherstellung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse" im Sinne der DIN 4109 für das Baugenehmigungsverfahren durch einen projektbezogenen Schallschutznachweis abgeleitet werden. Die entsprechenden baulichen Anforderungen an die Verglasungen, Fassadenflächen und Dachkonstruktion sind als „Mindestanforderungen" bei der Gebäudeerstellung umzusetzen:

- Alle Fenster sind durch neue Kastenfenster der Schallschutzklasse 5 nach VDI-Ri 2719 mit R_w = 47 dB zu ersetzen.
- Die Ausfachungen der Außenwände sind beidseitig Instand zu setzen (Schließen von Hohlstellen, Durchbrüchen, Ersatz von Fremdmaterialien, durchgehende Fugen sowie beidseitiges Verputzen).
- Die Außenwände sind durch innere biegeweiche Vorsatzschalen (z.B. Knauf W623, Platte Diamant 12,5 mm und MF-Dämmung R_w = 48 dB) mit einer Breite von mindestens 80 mm zu ertüchtigen.
- Das Mansarddach ist durch eine auf den vorhandenen Aufbau abgestimmte Vorsatzschale zu optimieren, die im Minimum ein Luftschalldämmmaß von $R'_{w,R} \geq$ 42 dB erbringt.
- Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind nach DIN 4109-1 7.3 die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem erforderlichen gesamten Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ liegt. Andere Konstruktionen sind durch Eignungsprüfungen zu beurteilen.
- Im Falle dezentraler Lüftungseinrichtungen sind schalldämmende Anlagen zu installieren, wenn der nächtliche Pegel 50 dB überschreitet. Bei zentraler Lüftungsanlage gilt dies nicht, wenn damit ein ausreichend schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Der Schallschutznachweis ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 für die einzelnen Räume des Gebäudes gemäß Berechnungsverfahren nach DIN 4109-1 (2016) zu erbringen. Alle Optimierungen müssen nicht nur rechnerisch begründet sein, sondern auch einer Vor-Ort-Messung genügen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass die Anforderungen des Denkmalschutzes über den Anforderungen des Schallschutzes stehen. Die Abweichungen haben in Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde gemäß § 5 HDSchG, Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises zu erfolgen. Alle aufgelisteten Maßnahmen am Einzeldenkmal müssen vorab von den Denkmalschutzbehörden auf ihre Verträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit geprüft werden.

7.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Passiver Schallschutz
Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nach

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

nicht unterschreitet. Dabei ist

L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018]
$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.;
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume u.Ä.;

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä..

Sofern für Fassadenbereiche ausschließlich die Zuordnung von „Lärmpegelbereichen" vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnungen nach der Einstufung der Fassade in die Lärmpegelbereiche und der Zuweisung der „maßgeblichen Außenlärmpegel" nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] zu ermitteln.

Ansonsten sind die auf die jeweiligen Gebäudefassaden bezogenen Werte heranzuziehen.

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01], Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80[a]

[a] Für Maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der von Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 festzulegen.

Die nachfolgenden kartographischen Darstellungen zeigen die Einstufung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 – ohne Abschirmwirkung der geplanten Bebauung – in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für Tages- und Nachtzeit. Danach ist das Allgemeine Wohngebiet WA 2 im Tageszeitraum dem Lärmpegelbereich II [LPB II] zuzuordnen. Für die Nachtzeit erhöhen sich die Anforderungen für die Raumgruppen „Schlafen/Kinderzimmer". Für die zur B 456 hin orientierten Fassaden der geplanten Wohnbebauung wird der LPB II und III erreicht.

Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018], tags – Darstellung für das EG/1. OG

Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018], nachts – Darstellung für das EG/1. OG

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Soll-Geländehöhe

(gem. § 9 (3) BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Für die im Nordwesten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 liegende Fläche für Stellplätze und Carports wird die geplante Höhenlage (Soll-Geländehöhe) mit 294,65 m ü. NN festgesetzt.

Abweichungen von der festgesetzten Soll-Geländehöhe sind bis zu +/- 50 cm zulässig.

8.2 Erhalt des historischen Brunnens

Siehe Einzeichnungen im Plan.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Nicht überdachte Stellplätze und Stellplätze mit Pergola sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Bei baulichen oder sonstigen Anlagen, bei denen eine Stellplatzanzahl von mehr als 4 Stellplätzen entsteht, sind die Stellplätze dauerhaft zu markieren.

Stellplätze müssen durch geeignete heimische Bäume, Hecken oder Sträucher abgeschirmt werden. Je 5 Stellplätzen soll ein großkroniger, hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt und dauernd unterhalten werden. Stellplätze mit mehr als 500 m² befestigter Fläche sollen zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung aus heimischen Gehölzen zwischen Stellplatzgruppen unterteilt werden. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sollen mit heimischen Gehölzen und bodendeckenden Pflanzen bepflanzt werden.

Carports sind als offene Konstruktionen – lediglich überdachte bauliche Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen – in Holz auszuführen. Bei der Errichtung von Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Usingen in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil G1 Hinweise).

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionsvolumen zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Kombiniert ist das anfallende Niederschlagswasser zur Eigennutzung / Bewirtschaftung zu verwenden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 muss das erforderliche Rückhaltevolumen mindestens 12,54 m³ und der Drosselabfluss 1,225 l/s betragen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 muss das erforderliche Rückhaltevolumen mindestens 16,83 m³ und der Drosselabfluss 2,87 l/s betragen.

E Kennzeichnungen

(gem. § 9 (5) BauGB)

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne" u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

F Nachrichtliche Übernahme

1 Schutz von Kulturdenkmälern

(gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit § 2 (1) HDSchG)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das ehemalige Prinzenpalais, das Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen ist.

Das Kulturdenkmal ist im Bestand zu erhalten. Für alle Maßnahmen an dem Gebäude ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf auch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf das Kulturdenkmal auswirken kann.

2 Gestaltungssatzung

Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmt ist, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gestaltungssatzung der Stadt Usingen für den Altstadtbereich in der jeweils neuesten Fassung zu berücksichtigen.

3 Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Kernstadt Usingen"

Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmt ist, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Satzung der Stadt Usingen über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Kernstadt Usingen" mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen vom 17.09.2019 zu berücksichtigen.

G Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.1 Gebietseigene Gehölze:

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Betula pendula (Birke), Betula pubescens (Moorbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Esskastanie), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Fagus silvatica (Rotbuche), Frangula excelsior (Faulbaum), Fraxinus excelsior (Esche), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Salix alba (Silberweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix viminalis (Korbweide), Salix x rubens (Hohe Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Ulmus minor (Feldulme), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

1.2 Sonstige / klimaangepasste Bäume:

Acer monspessulanum (Französicher Ahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Alnus spaethii (Purpurerle), Betula nigra (Schwarzbirke), Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum), Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie" (Straßenesche), Ginkgo biloba (Gingko), Gleditsia triacanthos „Skyline" (Lederhülsenbaum), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie), Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfen-buche), Parrotia persica (Eisenholzbaum), Pinus sylvestris (Waldkiefer), Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane), Prunus avium „Plena" (Gefülltblühende Vogelkirsche), Quercus cerris (Zerreiche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Quercus palustris (Sumpfeiche), Quercus robur „Fastigiata" (Säuleneiche), Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine), Salix alba „Liempde" (Silberweide), Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum), Tilia cordata „Greenspire" (Amerikanische Stadtlinde), Tilia tomentosa „Brabant" (Silberlinde), Ulmus „Regal" -S- Resista (Regal-Ulme), Zelkova serrata (Japanische Zelkove).

1.3 Sonstige Sträucher:

Cornus alba (Weißer Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Ligustrum vulgare „Atrovirens" (Immergrüner Liguster), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa gallica (Essigrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder).

1.4 Kletterpflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber), Parthenocissus tric. „Veitchii" (Wilder Wein), Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalierobst.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

3 Altlasten / Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt (Dez. IV/DA 41.5 Bodenschutz) zu informieren.

4 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder 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.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Im Falle einer Versickerung ist eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

6 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gern. § 31 BauGB. Hierbei kann es zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen.

Es wird empfohlen, die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sollen dauerhaft angelegt werden und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse gesichert werden. Alle Anpflanzungen sollen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen ausgeführt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sollen gleichartig ersetzt und spätestens nach einem Jahr nachgepflanzt werden.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soll die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet werden. Sie soll nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und soll zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Dunkelräume sollen geplant und vorhandene erhalten werden.

Bei der Anlage von Grünflächen und Schottergärten sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Gleiches gilt für die Anlage von Schottergärten.

7 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

8 Abfallwirtschaft

Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 (LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen) unter Berücksichtigung der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98, Download unter https://www.laga-online.de/documents/hinweise_pn98_stand_2019_mai_1564665128.pdf) vor der weiteren Aufbereitung zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20 (LAGA M20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen/Reststoffen - Technische Regeln) zu untersuchen.

Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 zu untersuchen.

Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98 abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.

Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsumfang auf die Parameter nach Anhang 3, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaus-hub/Bauschutt einzuhalten.

Download unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Die Erkenntnisse der geotechnischen Berichte der Hydrodata GmbH (Projekt-Nr. 2020053 und 2021035) vom 09.06.2020 sind hierbei zu berücksichtigen.

9 Altbergbau

Das Gebiet des Planverfahrens wurde in der Vergangenheit von auf Eisen und Mangan verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In den Unterlagen zu dieser Bergbauberechtigung wird jedoch nichts über einen ehemaligen, bergbaulichen Betrieb berichtet.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 21.10.2019

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
(§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) .... 06.12.2021 - 13.12.2021

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) .... 03.01.2022 - 11.02.2022

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) .... 13.12.2021 - 28.01.2022

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 30.05.2022

....
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

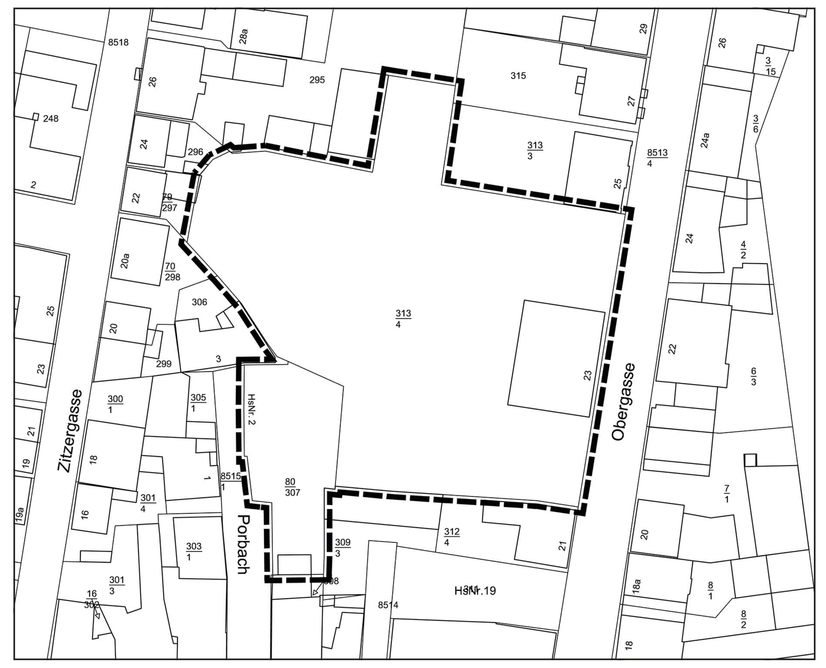
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23" dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.05.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

....
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)....................

....
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)



ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach/Ts.

Geoinformatik umweltPlanung neue Medien

Stadt Usingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23"

Bearbeiter:	Horn / Berz		
Plannr.:	2046_S	Maßstab:	1:500
Datum:	28.03.2022	Format:	DIN A0

Satzung