



**Bebauungsplan mit Landschaftsplan**  
(Teil 1: Nutzung/Bebauung; Teil 2: Landschaft)

**Textliche Festsetzungen**  
Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen folgende Vorschriften:

Planungrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Die erforderlichen Stellplätze und Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstückerflächen nur zugelassen werden wenn:

- Die Anzahl der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Stellplätze oder Garagen nicht in der überbaubaren Grundstückerfläche nachgewiesen werden kann und
- Form und Größe des Grundstücks eine solche Sonderanordnung unter Wahrung der bauordnungs- und nachbarrechtlichen Belange erfordert.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich, wenn keine besonderen Festsetzungen getroffen wurden, nach den Möglichkeiten der Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen. In jedem Fall ist eine Abstimmung mit der umgebenden Bebauung erforderlich.
- Die Traufhöhen baulicher Anlagen haben sich an der Nachbarteilung zu orientieren, in der Regel darf die Höhenifferenz max. 0,50 m betragen. Ausnahmen können bei stark hängigen Gelände und historisch bedingten Höhenunterschieden zugelassen werden. Hinweis: Anschlüsse an neuzeitliche Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern sind im Einzelfall mit der Stadt Usingen abzustimmen.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung  
Die Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung richtet sich, wenn keine besonderen Festsetzungen getroffen wurden, nach der umgebenden Bebauung.

2. Höhenlage der Gebäude  
Die Erdgeschosshöhen dürfen höchstens 60 cm über Oberkante der jeweiligen anschließenden Anlagen ( Bürgersteig, Wohnweg ) liegen. Kniestocke sind unzulässig.

3. Grünplanung  
Regelungen gem. § 9 (1) Pkt. 20, 25 und 26 werden im Teil 2 -Landschaft- des Bebauungsplanes getroffen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsauflagen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HGO und nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 (6) BauGB  
Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts anderes bestimmt ist, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Satzungen der Stadt Usingen zu berücksichtigen:

- Gestaltungssatzung für das fürmlich festgelegte Sanierungsgebiet vom November 1986 in der jeweils neuesten Fassung.
- Stellplatzsatzung vom 11. Mai 1987 in der jeweils neuesten Fassung.
- Satzung über die fürmlich festgesetzte des Sanierungsgebietes "Stadtzentrum" vom 27. November 1972.
- Bodenfunde, die auf Bodendruckstellen schließen lassen, sind gemäß § 20 HDStGB unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Archäologische Denkmalpflege) zu melden.

**Teil 2: Landschaft**  
**Verordnete Bepflanzung und Kleinstrukturen**  
(Standorte siehe Landschaftsplan)

A) Bäume	B) Solitärgehölze	D) Kletterpflanzen
1. Apfel	46. Bluthornbaum	1. Waldrebe
2. Ahorn (Feld-)	47. Blutpflaume	2. gemane Waldrebe
3. Alnrose	48. Holunder	3. Baumranga
4. Alnrose	49. Hegebutte	4. Gelbweide
5. Birne	50. Haselnuß	5. Jungfernbre
6. Bluthorn	51. Flieder	6. Efeu
7. Buche	52. Zierapfel	7. Weiberebe
8. Bergahorn	53. Ilex	8. Wilder Wein
9. Birke	54.	9. Knotenich
10. Blauanne	55.	10. Spalierobst
11. Buche		
12. Eberesche		
13. Esche		
14. Eibe		
15. Rotbuche		
16. Fichte		
17. Heidepalme		
18. Stachpalme		
19. Kirsche		
20. Kugelahorn		
21. Kugellinde		
22. Kastanie (Robk.)		
23. Kiefer		
24. Lärche		
25. Pappel		
26. Linde		
27. Minabete		
28. Säuleneiche		
29. Spitzahorn		
30. Saaleweide		
31. Sauerleiche		
32. Traubeneiche		
33. Trauerweide		
34. Trauerweide		
35. Weiberebe		
36. Zwetschge		
37. Zierahorn		
38. Rotdorn		
39. Weißdorn		
40. Wilderische		
41. Zeder		
42.		

**E) Kleinstrukturen**

1. Steinhauer- und Geländestruktur
2. Kopfstreifenpflaster
- 3.
- 4.
- 5.

**Erklärung**

1. Im Bereich der Verkehrsflächen sind die eingetragenen Standorte unveränderlich.
2. Die Beseitigung von Einzelbäumen, Baumgruppen, etc., auch soweit sie nicht zu erhalten sind, bedarf grundsätzlich der Genehmigung der Stadt Usingen. Die Genehmigung zur Beseitigung kann versagt werden, wenn der Einzelbaum, die Baumgruppe, etc. für das Orts- und Landschaftsbild prägend bzw. aus ökologischer Sicht wertvoll ist. Wird der Beseitigung zugestimmt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
3. Beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc. sind einheimische und standortgerechte Arten, wie z.B. Linde, Ahorn, Eberesche, etc., zu bevorzugen.

**Verfahrensvermerke**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters von \_\_\_\_\_ übereinstimmen.  
Veröffentlichungsgenehmigung von \_\_\_\_\_  
Usingen, den 07. August 1991. AZ \_\_\_\_\_  
Der Landrat des Hochtaunuskreises  
-Katasteramt- \_\_\_\_\_  
Vermess.-Dir. \_\_\_\_\_

Aufstellungsbescheid der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 13.02.1990 + 12.11.1990  
Usingen/Ts, den 04.09.1991  
\_\_\_\_\_  
(Koniczny)  
Erster Stadtrat

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 17. u. 18.11.1990  
Usingen/Ts, den 04.09.1991  
\_\_\_\_\_  
(Koniczny)  
Erster Stadtrat

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Anhörung in der Zeit vom 07.11. bis 12.12.1990 und durch Anzeigenerklärungen nach vorheriger Bekanntmachung  
Usingen/Ts, den 04.09.1991  
\_\_\_\_\_  
(Koniczny)  
Erster Stadtrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 13.11.1990  
Usingen/Ts, den 04.09.1991  
\_\_\_\_\_  
(Koniczny)  
Erster Stadtrat

**Verfahrensvermerke**

Offenlegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 25.02.1991 in der Zeit vom 17.04.1991 bis 17.05.1991 nach Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 09.04.1991  
Usingen/Ts, den 04.09.1991  
\_\_\_\_\_  
(Koniczny)  
Erster Stadtrat

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 02.09.1991  
Usingen/Ts, den 04.09.1991  
\_\_\_\_\_  
(Koniczny)  
Erster Stadtrat

Anzeige gem. § 11 BauGB  
Der Regierungsverordner hat keine Vertretung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
Darmstadt, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Regierungsverordner

Bekanntmachung der Genehmigung des Planes gem. § 12 BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 11.12.01.1992  
Usingen/Ts, den 21. Jan. 1992  
\_\_\_\_\_  
Ortmann  
Staatsbediensteter

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 vom Büro für Hochbau + Stadtplanung Dipl.-Ing. Rainhard Sticheiling, 6390 Uschingen 1, Gutenbergweg 6  
\_\_\_\_\_  
Sticheiling

Das Anmeldeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
Die Vertretung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Verfügung vom 18. DEZ. 1991  
Az.: IV/34-61 d 04/01 USINGEN 27-  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
Im Auftrag  
\_\_\_\_\_  
Polman

**Zeichenerklärung Teil 1: Nutzung/Bebauung**

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	WB	Besonderes Wohngebiet
M	Mischgebiet		

2. Maß der baulichen Nutzung

1	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	0,4	Grundflächenzahl
0,8		0,8	Geschäftflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

---	Baulinie	▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - -	Baugrenze	*	nur Satteldach ohne Drampf zulässig

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

□	Flächen für den Gemeinbedarf
○	Öffentliche Verwaltungen
⊕	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
⊙	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
⊚	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Zeichenerklärung Teil 1: Nutzung/Bebauung**

5. Verkehrsflächen

▬	Strassenverkehrsflächen
▬	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
□	Öffentliche Parkfläche
■	Fußweg / Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen

⊕	Elektrizität (Umformerstation) (nachrichtlich übernommen)
---	---

9. Grünflächen

■	Grünflächen
■	Parkanlage
■	Dauerblühergärten
■	Spielplatz
○	Öffentliche / private der Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen

14. Regelungen für die Denkmalschutz, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

○	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
□	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**Zeichenerklärung Teil 1: Nutzung/Bebauung**

15. Sonstige Planzeichen

▬	Umgrenzung der Sanierungsgebiete
▬	Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für fürmlich festgelegte Sanierungsgebiete
▬	Bereits beseitigte Gebäude, jedoch im Katasterplan noch nicht berücksichtigt

15. Sonstige Planzeichen

▬	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen
ST	Stellplätze
GA	Garagen
▬	Stützmauer
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
▬	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen
▬	Abgrenzung der Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes

**Zeichenerklärung Teil 2: Landschaft**

▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	□	Spielplatz	▬	Erhaltung von Gehölzreihen/ Ruderalflächen
▬	Strassenverkehrsflächen	▬	Nutzung entfällt	▬	Erhaltung von Dach-/Fassadenbegrenzung
▬	Grünflächen	▬	Abgrenzung unterschiedl. Ziel-/Zweckbestimmung/ Nutzungsart	▬	Erhaltung von Kleinstrukturen
▬	Parkanlage	▬	Höhepunkt vort. Gelände	▬	Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
▬	Dauerblühergärten	▬	Aussichtspunkt	▬	Anpflanzung von Bäumen
▬	Ziergarten	▬	Bestand Bäume, Baumgruppen	▬	Anpflanzung von Gehölzreihen
▬	Nutzgarten	▬	Bestand Gehölzreihen	▬	Anpflanzung von Dach-/Fassadenbegrenzung
▬	Begrünte Plätze	▬	Beseitigung/ Ersatz von Gehölz	▬	Schaffung von Kleinstrukturen
▬	Grünfläche Weiss	▬	Flächen mit Eintragungen für Bepflanzung	▬	Versiegelung von Flächen/ Splitt
▬	Gehölzbestände	▬	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässer	▬	Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte Flächen
▬	Schutzgrün	▬	Erhaltung von Bäumen	▬	
▬	Begleitgrün, Grünverb.	▬	Erhaltung von Bäumen/ bew. wertvoll	▬	
▬	Straubstweisse				
▬	Ruderalfläche				

**STADT USINGEN**  
BEBAUUNGSPLAN - SANIERUNGSGEBIET  
[ S 2 ] TEIL 1+2- BEBAUUNG + LANDSCHAFT-NR.

GEMARKUNG USINGEN  
FLUR 8 teilw. • M 1: 500

**ÜBERSICHT DER BEBAUUNGSPLÄNE IM SANIERUNGSGEBIET M 1: 4000**

DIPL.-ING. RAINHARD STICHEILING - ARCHITEKT + STADTPLANER  
6390 USINGEN 1 - GUTENBERGWEG 6 TEL.: 06081/2018