

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:

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauVO)

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zugelassen werden wenn:

a) die Anzahl der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Stellplätze oder Garagen nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden kann und

b) Form und Größe des Grundstücks eine solche Sonderregelung unter Wahrung der baurechtlichen und nachbarschaftlichen Belange erfordert.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) 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.

b) Die Traufkanten baulicher Anlagen haben sich an der Nachbarbebauung zu orientieren. In der Regel darf die Höhenstaffelung max. 0,50 m betragen. Ausnahmen können bei stark hängigem Gelände und historisch bedingten Höhenunterschieden zugelassen werden.

Hinweis: Anschlüsse an neuzeitliche Gebäude mit Flachdächern oder fach 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 Erdgeschosshöhe dürfen höchstens 60 cm über Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlagen (Bürgersteig, Vorweg) liegen. Kniestocke sind unzulässig.

3. Grünplanung

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

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

4.1 Gestaltungsatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet vom November 1986 in der jeweils neuesten Fassung.

4.2 Stellplatzsatzung vom 11. Mai 1997 in der jeweils neuesten Fassung.

4.3 Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Stadtzentrum" vom 27. November 1972.

4.4 Bodenfunde, die auf Bodendenkmäler schließen lassen, sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Archäologische Denkmalpflege) zu melden.

Teil 2: Landschaft

Vorhandene Bepflanzung und Kleinstrukturen
(Standorte siehe Landschaftsplan)

A) Bäume	B) Solitärgehölze	D) Kletterpflanzen
1. Apfel	45. Bluthorn	1. Waldrebe
2. Ahorn (Feld-)	47. Blutpflaume	2. gemeine Waldrebe
3. Ahorn	48. Holunder	3. Baumröhre
4. Alnolia	49. Hegebutte	4. Geißblatt
5. Birne	50. Haselnuß	5. Jungfernhäube
6. Bluthorn	51. Flodler	6. Efeu
7. Bluthorn	52. Zierapfel	7. Weinrebe
8. Bergahorn	53. Ilex	8. Wilder Wein
9. Birne	54.	9. Knoterich
10. Blautanne	55.	10. Spalierobst
11. Blaufichte		
12. Eberesche	C) Gehölzstreifen/Hecken	E) Kleinstrukturen
13. Esche	1. Mischgehölze	1. Steinmauer und
14. Eibe	2. Buchsbaum	2. Gabelstange
15. Rotbuche	3. Fichten	3. Kopfsteinpflaster
16. Fichte	4. Heibuche	4.
17. Heibuche	5. Liguster	5.
18. Stechpalme	6. Thuja	
19. Kirsche	7. Weibdom	
20. Kugelahorn	8.	
21. Kugelakazie	9.	
22. Kastanie (Roßk.)		
23. Kiefer		
24. Lärche		
25. Pappel		
26. Linde		
27. Mirabelle		
28. Säuleneiche		
29. Spitzahorn		
30. Saalweide		
31. Sauerhasche		
32. Trauerweide		
33. Trauerweide		
34. Trauerweide		
35. Walnuß		
36. Zwetschge		
37. Zierahorn		
38. Röttdorn		
39. Weibdom		
40.		
41.		
42.		

Festsetzung

1. Im Bereich der Verkehrsflächen sind die eingetragenen Standorte unverändert.

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 die 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 vom 18. Mai 1981 übereinstimmen.

Vervielfältigungsgenehmigungen vom 02. Mai 1991

Der Landrat des Hochtaunuskreises -Katasteramt-

[Signature]
Vermess.-Dir.
(Gall)

Aufstellungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 28. NOV. 1990, 13. FEB. 1990

Usingen/Ts, den 14. MAI 1991

[Signature]
Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 14. APR. 1990

Usingen/Ts, den 14. MAI 1991

[Signature]
Bürgermeister

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Anhörung in der Zeit vom 08. MAI 1990 bis und durch Auslegen eines Plankonzeptes nach vorheriger Bekanntmachung: 14. MAI 1991

Usingen/Ts, den 14. MAI 1991

[Signature]
Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 18. MAI 1990

Usingen/Ts, den 14. MAI 1991

[Signature]
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Offenlegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 01. OKT. 1990 in der Zeit vom 26. NOV. 1990 bis 28. DEZ. 1990

nach Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 16. NOV. 1990

Usingen/Ts, den 14. MAI 1991

[Signature]
Bürgermeister

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18. NOV. 1991

Usingen/Ts, den 14. MAI 1991

[Signature]
Bürgermeister

Anzeige gem. § 11 BauGB

Der Regierungspräsident hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Darmstadt, den _____

[Signature]
Regierungspräsident

Bekanntmachung der Genehmigung des Planes gem. § 12 BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 26. SEPT. 1991

Usingen/Ts, den 30. SEPT. 1991

L. S. *[Signature]* *[Signature]*
gez.: konieczny
Bürgermeister
Erster Stellvert.

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 vom Büro für Hochbau + Stadtplanung

Dipl.-Ing. Rainhard Sticherling, 6390 Usingen 1, Gutenbergweg 6

[Signature]
Sticherling

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 02. Sept. 1991

Az.: IV/34-61 d04/01 Usingen 28

Regierungspräsidium Darmstadt

Im Auftrag
gez.: Rohrmann

L. S.

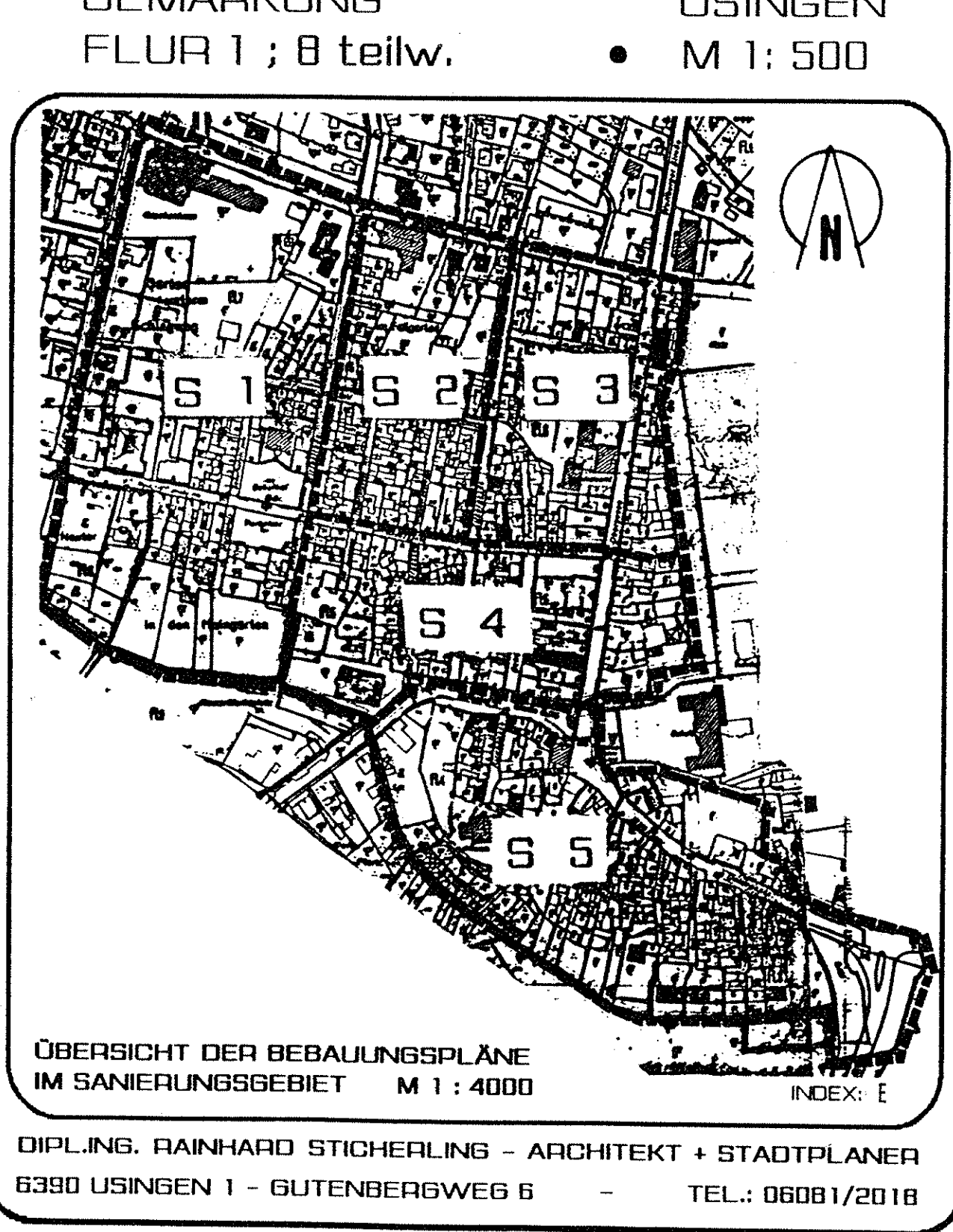
STADT USINGEN

BEBAUUNGSPLAN - SANIERUNGSGEBIET

[S 3] TEIL 1+2- BEBAUUNG + LANDSCHAFT-NR.

GEMARKUNG USINGEN

FLUR 1 ; 8 teilw. • M 1: 500



Zeichenerklärung Teil 1: Nutzung/Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

WA	WB
Allgemeines Wohngebiet	Besonderes Wohngebiet
MI	
Mischgebiet	

2. Maß der baulichen Nutzung

I	
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

B	B
Baulinie	Baugrenze

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

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	
Öffentliche Parkfläche	
F	
Fußweg / Fußgängerbereich	

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Umformstation) (nachrichtlich übernommen)	

9. Grünflächen

Grünflächen	
Parkeinlage	
Dauer-Heingärten	
Spielplatz	
Öffentliche / private dar Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen	

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

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

Zeichenerklärung Teil 1: Nutzung/Bebauung

SAN

Umgrenzung der Sanierungsgebiete

Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

Bereits beseitigte Gebäude, jedoch im Katasterplan noch nicht berücksichtigt

15. Sonstige Planzeichen

ST	
Stellplätze	
GA	
Garagen	
Stützmauer	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen	
Abgrenzung der Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	
ST-O	
Stellplätze im Erdgesch. zwingend	
ST-II	
ST-III	
Stellplätze in 2. Ebanen	
Stellplätze in Erd- und 1. Obergesch. zwingend	

Zeichenerklärung Teil 2: Landschaft

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Spielplatz	Erhaltung von Gehölzstreifen/ Ruderalflächen
Straßenverkehrsflächen	Nutzung anfallt	Entwurf von Dach-/Fassadenbegrenzung
Grünflächen	Abgrenzung unterschiedl. Ziel-/Zweckbestimmung/ Nutzungsgart	Erhaltung von Kleinstrukturen
Parkeinlage	Höhenpunkt vom Gelände	Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Dauer-Heingärten	Aussichtspunkt	Anpflanzung von Bäumen
Ziengarten	Bestand Bäume, Baumgruppen	Anpflanzung von Gehölzstreifen
Nutzgarten	Bestand Gehölzstreifen	Anpflanzung von Dach-/Fassadenbegrenzung
Begrünte Plätze	Beseitigung/ Ersatz von Gehölzstr.	Schaffung von Kleinstrukturen
Grünfläche Wasser	Flächen mit Einwirkungen für Begrünung	Verstärkung von Flächenbegrenzung
Gehölzbestände	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern	Ausgleichsmaßnahme für versiegelte Flächen
Schutzgrün	Erhaltung von Bäumen	
Begleitgrün, Grünverb.	Erhaltung von Bäumen/ bes. wertvoll	
Strukturwiese		
Ruderalfläche		