



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

Toxikologische Festsetzungen
Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen folgende Vorschriften:
Planungsermächtigter 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 zuzulassende bauliche Nutzung des Grundstückes erforderlichen Stellplätze oder Garagen nicht in den überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden kann und
b) Form und Größe des Grundstückes eine sichere Sonderung unter Wahrung der baurechtlichen und nachbarrechtlichen 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 Bauweise innerhalb der überbaubaren Flächen, in jedem Fall ist eine Abstimmung mit der umgebenden Bebauung erforderlich.
b) Die Funktionen baulicher Anlagen haben sich an der Nachbarbebauung zu orientieren, in der Regel darf die Höhenform max. 0,50 m betragen. Ausnahmen können bei stark hängendem Gelände und historisch bedingten Höhenunterschieden zugelassen werden.
c) Anschlüsse an neuzeitliche Gebäude mit Flachdächern oder fach geneigten Dächern sind im Einzelfall mit der Stadt Usinger abzustimmen.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen - Finstreichung
Die Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen und die Finstreichung 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 erschließenden Anlagen (Bürgersteig, Wohnweg) liegen. Kniestocke sind unzulässig.

3. Grünplanung
Regelungen gem. § 9 (1) (1) (a), (b), (c) und (d) werden in Teil 2 - Landschaft - des Bebauungsplans getroffen.

4. Baurechtliche Gestaltungsrichtlinien gem. § 9 (1) (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HGB und nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 (1) (5) BauGB. Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmt ist, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Satzungen der Stadt Usinger zu berücksichtigen:

4.1. Gestaltungsatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet vom November 1986 in der jeweils neuesten Fassung.
4.2. Stellplatzsatzung vom 11. Mai 1987 in der jeweils neuesten Fassung.
4.3. Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Stietzstrinum" vom 27. November 1972.
4.4. Bodenlinie, die auf Bodendenkmäler schließen lassen, sind gemäß § 20 HGB unwirksam dem Landratsamt für Denkmalschutz Hessen (Archäologische Denkmalpflege) zu melden.

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

A) Bäume	B) Solitärgehölze	D) Kletterpflanzen
1. Ahorn	45. Buchfarn	1. Wacholder
2. Ahorn (Feld-)	47. Buchfarn	2. gemeine Waldrebe
3. Apfelrose	48. Holunder	3. Blaugarne
4. Aune	49. Heideblüte	4. Goldblut
5. Birne	50. Haselnuß	5. Jungfernenrebe
6. Buchahorn	51. Flieder	6. Efeu
7. Blutsuche	52. Zierapfel	7. Weinreben
8. Bergahorn	53	8. Wilder Wein
9. Birne	54	9. Kletterrose
10. Blautanne	55	
11. Buche		
12. Eberesche	C) Gehölzstreifen/ Hainen	E) Kleinstrukturen
13. Esche	1. Mischgehölze	1. Steinmauer und
14. Eiche	2. Buchsbaum	2. Geländestütz
15. Rotbuche	3. Fichten	3. Koptsteinflaster
16. Fichte	4. Heide	4
17. Hainbuche	5. Liguster	5
18. Kirsche	6. Thuja	
19. Kugelahorn	7. Weibaldern	
20. Kugelweide	8. B. B.	
21. Kugelweide	9	
22. Kastanie (Robk.)		
23. Kiefer		
24. Lärche		
25. Pappel		
26. Linde		
27. Marulle		
28. Salweide		
29. Spitzahorn		
30. Stieleiche		
31. Spalwäldchen		
32. Spalweide		
33. Spalweide		
34. Spalweide		
35. Trautvetter		
36. Trautvetter		
37. Trautvetter		
38. Trautvetter		
39. Trautvetter		
40. Trautvetter		
41. Trautvetter		
42. Trautvetter		

Festsetzung
1. Im Bereich der Verkehrsflächen sind die angrenzenden Standorte unverändert.
2. Die Bepflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen, etc., auch soweit sie nicht zu erhalten sind, bedarf grundsätzlich der Genehmigung der Stadt Usinger.
Die Bepflanzung zur Begrünung kann versagt werden, wenn der Einzelpflanz, die Baumgruppe, etc. für das Orts- und Landschaftsbild prägend bzw. aus dengeografischen, wertvoll ist. Wird der Bepflanzung zugestimmt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
3. Beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc. sind einjährige 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 31.6.1978 übereinstimmen.

Veröffentlichungsermächtigung vom Usinger, den 02. Mai 1991

Der Landrat des Landratsamtes im Auftrag
Versees, Dir.
Gall

Aufstellungsbescheid der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 13. FEB. 1990 + 28. MAI 1990
Usinger/Ts, den 14. MAI 1991

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 14. APR. 1990
Usinger/Ts, den 14. MAI 1991

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Anhörung im Zeitverlauf am 16. MAI 1990
Usinger/Ts, den 14. MAI 1991

Bekanntmachung des Planentwurfes nach vorheriger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anzeigern vom 18. MAI 1990
Usinger/Ts, den 14. MAI 1991

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
Usinger/Ts, den 14. MAI 1991

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18. FEB. 1991
Usinger/Ts, den 14. MAI 1991

Anzeige gem. § 11 BauGB
Der Regierungspräsident hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Darmstadt, den
S. Siehe Stempel RP
Regierungspräsident

Bekanntmachung der Genehmigung des Planes gem. § 12 BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 26. SEPT. 1991
Usinger/Ts, den 30. SEPT. 1991
gez.: Konecany
Bürgermeister
Erster Stadtrat

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 Usinger 1, Gutenbergweg 6
Sticherling

Zeichenerklärung Teil 1: Nutzung/Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	WB	Besonderes Wohngebiet
MI	Mischgebiet		

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

1			

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

---	Baulinie		
---	Baugrenze		

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

□	Flächen für den Gemeinbedarf
□	Öffentliche Verwaltungen
□	Kirchen und kirchlichen 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
P	Öffentliche Parkfläche
□	Fußweg / Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen

□	Elektrizität (Umformerstation) (nachrichtlich übernommen)
---	---

9. Grünflächen

□	Grünflächen
□	Parkanlage
□	Dauerheingärten
□	Spielplatz
□	Öffentliche / private der Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen

14. Regelungen für die Stadterhaltung, 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

SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete

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

Bereite beseitigte Gebäude, jedoch im Katasterplan noch nicht berücksichtigt

15. Sonstige Pflanzzeichen

□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
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-C	Stellplätze im Erdgeschosß zwingend
ST-II	Stellplätze in 2 Ebenen
ST-III	Stellplätze in Erd- und 1.Obergeschosß zwingend

Zeichenerklärung Teil 2: Landschaft

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	□	Spielplatz	□	Erhaltung von Gehölzstreifen/ Ruderalflächen
□	Straßenverkehrsflächen	□	Nutzung entfällt	□	Erhaltung von Dach-/Fassadenbegrenzung
□	Grünflächen	□	Abgrenzung unterschiedl. Ziel-/Zweckbestimmung/ Nutzungsart	□	Erhaltung von Kleinstrukturen
□	Parkanlage	□	Höhenpunkt vom Gelände	□	Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
□	Dauerheingärten	□	Aussichtspunkt	□	Anpflanzung von Bäumen
□	Ziengärten	□	Bestand Bäume, Baumgruppen	□	Anpflanzung von Gehölzstreifen
□	Begrünte Plätze	□	Bestand Gehölzstreifen	□	Anpflanzung von Dach-/Fassadenbegrenzung
□	Grünfläche Wiese	□	Beseitigung/ Ersatz von Gehölzstr.	□	Schaffung von Kleinstrukturen
□	Gehölzbestände	□	Flächen mit Bepflanzung für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässer	□	Versiegelung von Flächen/ geplant
□	Schutzgrün	□	Erhaltung von Bäumen/ bew. wertvoll	□	Ausgleichsmaßnahme für versiegelte Flächen
□	Begleitgrün, Grünverb.	□	Erhaltung von Bäumen	□	Erhaltung von Bäumen/ bew. wertvoll
□	Streuwiese	□	Erhaltung von Bäumen/ bew. wertvoll		
□	Ruderalfläche				

