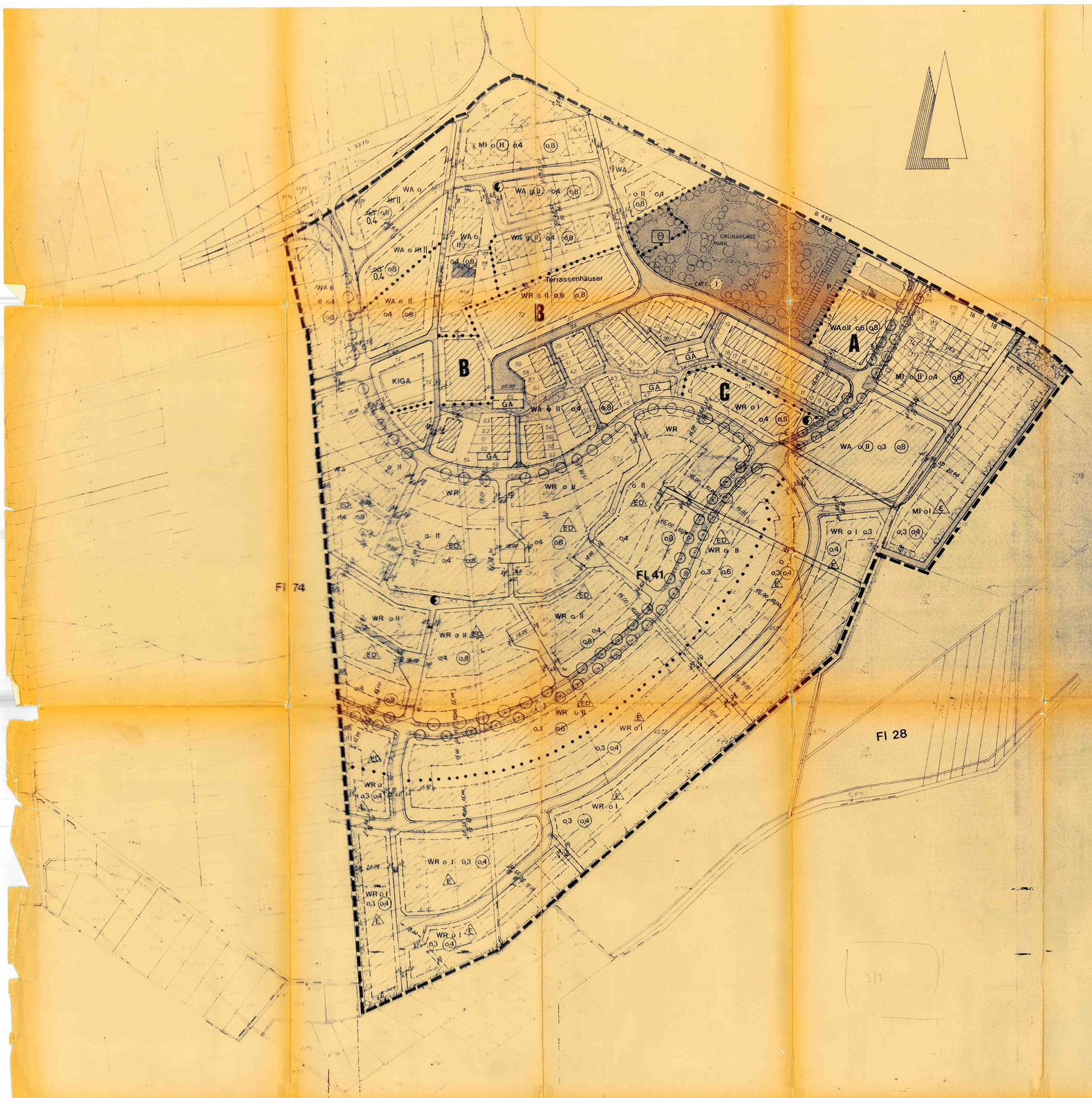


Pflanzbindung für Sträucher und Einzelbäume (siehe Pflanzliste)

Pflanzbindung für Straßenbegleitgrün (siehe Pflanzliste)

Pflanzbindung für Fußgängerzone (siehe Pflanzliste)

Pflanzbindung für hochstämmige Laubbäume auf Verkehrsflächen (siehe Pflanzliste)

Pflanzliste zu den Festsetzungen gemäß § 9 (1) BBauG

1. Pflanzbindung für Sträucher und Einzelbäume:

Es werden wahlweise empfohlen:

Einzelbäume:

Eberesche	– Sorbus aucuparia
Lärche	– Larix decidua
Douglasie	– Pseudotsuga menziesii
Feld-Ahorn	– Acer campestre
Berg-Ahorn	– Acer pseudo-platanus
Sitzahorn	– Acer platenoides
Birke	– Betula spec.
Hainbuche	– Carpinus betulus

Sträucher:

Hasel	– Corylus avellana
Salweide	– Salix caprea
Gemein- or Schneeball	– Viburnum
Flieder	– Syringa vulgaris
Liguster	– Ligustrum vulgare
Kartoffel-Rose	– Rosa rugosa
Spiere	– Spiraea spec.
polliger Schneeball	– Viburnum Lantana
gemeiner Holunder	– Sambucus nigra
Traubenholunder	– Sambucus racemosa

2. Pflanzbindung für Straßenbegleitgrün

Krummholz-Kiefer	– Punus m. mugbus
Latsche	– Pinus mugo
Teppich-Wacholder	– Juniperus horizontalis
Schneebeere	– Gaultheria procumbens
Kriechspindel	– Euonymus fortunei
Kriechmispel	– Cotoneaster dammeri

3. Pflanzbindung für Fußgängerzone
siehe wie 2

zusätzlich:

Eberesche	– sorbus aucuparia
Flieder	– Syringa vulgaris
Birke	– Betula spec.
Forsythie	– Forsythia
Schwarzkiefer	– pinus nigra
Wacholder	– Juniperus spec.
Kartoffel-Rose	– rosa rugosa

4. Pflanzbindung für hochstämmige Laubbäume auf Verkehrsflächen

Sommer-Linde	– Tilia platyphyllos
Winter-Linde	– Tilia codata
Platane	– Platanus acerifolia
Zitter-Pappel	– Populus tremula
Hänge-Birke	– Betula pendula

5. Pflanzbindung für Parkanlage
siehe 1, 2, 3, 4

zusätzlich werden zugelassen:

Eibe	– Taxus baccata
Nordmanns-Tanne	– Abies nordmanniana
Klein-Tanne	– Abies grandis
Fichte	– Picea abies
Wald-Kiefer	– Pinus silvestris
Weymouths-Kiefer	– Pinus strobus
Stiel-Eiche	– Quercus robur
Trauben-Eiche	– Quercus petraea
Rot-Eiche	– Quercus rubra
Ulme	– Ulmus spec.
Robinie	– Robinia pseudo-acacia
Spitz-Ahorn	– Acer platanoides
Roßkastanie	– Aesculus hippocastanum

Zeichenerklärung

- Geltungsbereichsgrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Flurgrenze
- WA allgemeines Wohngebiet
- WR reines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Kinderspielplatz
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- I, II, III Höchstzahl der Vollgeschosse
- (II), (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,3 0,4 0,6 Grundflächenzahl
- 0,4 0,5 0,6 0,8 Geschoßflächenzahl
- Gemeinbedarfsfläche
- öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich –
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche für die Landwirtschaft – Weg –
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig max. 2 WE
- Pflanzbindung für Sträucher und Einzelbäume (siehe Pflanzliste)
- Pflanzbindung für hochstämmige Laubbäume auf Verkehrsflächen (siehe Pflanzliste)
- Trafostation
- GA überbaubare Fläche für Sammelgarage

Hinweise ohne festsetzenden Charakter

- bestehende Bebauung

Textfestsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BBauG)

1. Garagen und Stellplätze:

Für die Anzahl der Garagen und Stellplätze je Wohneinheit gelten die Bestimmungen des § 62 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977 in Verbindung mit dem Erlaß des Hess. Ministeriums des Innern vom 23.03.1977 (Stellplatzsatzung).
Garagen sind grundsätzlich im Einfahrtsbereich mit einem Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Garagen und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sollen sie im Baufeld errichtet werden.

2. Sockelhöhe: Alle angegebenen Höhen sind mittlere Höhen.

2.1 Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt beiseits max. 0,7 m gemessen von Schnittpunkt Gelände-Außenwand bis OK EG Fußboden.
Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anschlußhöhe der Erschließungsanlage dies erfordert.

2.2 In den Bereichen, in denen eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben ist, ist ein weiteres Geschoß zulässig, wenn aufgrund der natürlichen Hanglage des Geländes das Untergeschoß (Kellergeschoß) gemäß § 2 (4) 1 HBO zu einem Vollgeschoß wird (max. Höhe der talseitigen Außenwand 5,00 m).

2.3 Bei 2-geschossiger Bauweise darf die talseitige Höhe max. 6,50 m nicht überschreiten, gemessen vom Schnittpunkt nat. Gelände-Außenwand bis Schnittpunkt Außenwand-Dach haut.
Im Bereich „A" ist eine talseitige Höhe der Außenwand von max. 7,50 m zulässig.

3. Pflanzbindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

3.1 In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 qm – 1 Strauch 1 qm).
Die Grenzen zur offenen Landschaft sind mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

3.2 In Mischgebieten sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

3.3 Die Realisierung ist bei Bauantragsvorlage im Flächengestaltungsplan nachzuweisen.

3.4 An öffentlichen Verkehrsflächen sind die Flächen zwischen den Parkbuchten mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

3.5 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln je weils 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.1 Von den allgemein zulässigen Anlagen sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 6 (2) 4, 6, 7 nicht zulässig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen gem. § 4 (2) 2 und Ausnahmen gem. § 4 (3) 2, 3, 4, 5, 6 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon ist der Bereich A (Alte Ziegelei). Im Bereich A werden Ladeneinheiten auf max. 600 m² Verkaufsfläche beschränkt.
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in Vorgartenbereichen unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 118 (1) HBO und Erlaß des Hessischen Ministers des Innern vom 28.01.1977 in Verbindung mit § 9 (4) BBauG.

1. Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigung beträgt einschließlich Sockelmauerwerk max. 1,20 m.
Geschlossenes Mauerwerk ist nur als Stützmauerwerk zulässig.

2. Dachformen – Dachneigungen

2.1 Bei 1-geschossiger Bauweise Dachneigung 25 – 38 Grad.
Bei 2-geschossiger Bauweise Dachneigung 25 – 35 Grad.
Bei 3-geschossiger Bauweise Dachneigung 25 – 30 Grad.
Im Bereich „A", „B", „C" sind Dachneigungen von 25 – 45 Grad zulässig.

2.2 Als Dachformen sind im WR, WA und MI nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachantennen sind nicht zulässig.

2.3 Im Bereich „B" (Terrassenhäuser) sind Dachterrassen zulässig

3. Firstrichtungen
Um den optimalen Einbau von Solaranlagen zu ermöglichen, wird unter Abwägung des § 1 (7) BBauG auf die Festlegung von Firstrichtungen verzichtet.

4. Dachneindeckung

Die Verwendung von Wellplatten zur Dacheindeckung ist nicht zulässig.

BEBAUUNGSPLAN DER STADT

USINGEN STT. USINGEN

» SCHLEICHENBACH «

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

TEIL 1 MIT ANDERUNG M1:1000

Bearbeitet: Kreisbauamt Bad Homburg v.d.Höhe im November 1980
und Mai 1984

Bauleiter

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Stand: Juni 1984)

Der Landrat des Hochtaunuskreises
– Katasteramt –

Im Auftrag

Usingen, den 20. Juni 1984

Aufgestellt gemäß §§ 2, 8 und 9 BBauG in der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.1983.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß Hauptsatzung der Stadt Usingen bekanntgemacht am 26.01.1982.

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 a BBauG durchgeführt in der Zeit vom 03.02.1982 bis 05.03.1982.

Usingen, den .....

Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 2. 7. 1984 die Auflegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.
Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung vom 27.8.84 in der Zeit vom 10.9.84 bis 15.10.84 gemäß § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

Usingen, den 14. Dez. 1984

Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß §§ 5 und 51 HGO i.d.F. vom 01.07.1966 in Verbindung mit §§ 2, 2a, 8, 9 und 10 BBauG in der Stadtverordnetenversammlung am 3.12.1984 als Satzung beschlossen.

Usingen, den 14. Dez. 1984

Bürgermeister

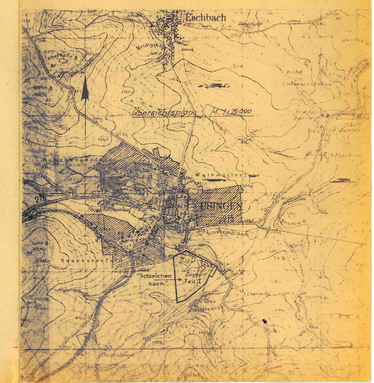
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG und § 5 (4) HGO in Verbindung mit § der Hauptsatzung der Stadt Usingen vom bekanntgemacht. Der Plan ist somit rechtsverbindlich geworden.

Usingen, den .....

Bürgermeister

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 155 a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Genehmigungsvermerk

– ARTUAL –