

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** allgemeines Wohngebiet
- 0,6** Grundflächenzahl GRZ
- 0,8** Geschossflächenzahl GFZ
- II** Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- O** offene Bauweise
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

KATASTERVERMERK

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Usingen, auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet. Die Daten wurden um die neu eingemessenen Flurstücksgrenzen aus der Flurkarte des Vermessungsingenieurs Wolthaus vom 5.3.2018 ergänzt. An diesen zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro Thomas keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

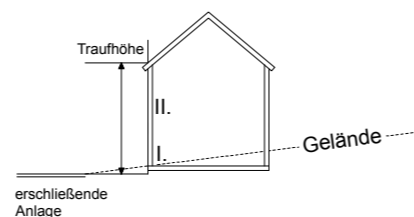
1.1 In dem WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zugelassenen Anlagen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In dem WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich (also in den zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gelegenen privaten Freiflächen) unzulässig, (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.4 Die Sockelhöhe darf maximal 70 cm m über der Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlage liegen, gemessen im jeweiligen Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekante bis zur erschließenden Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.5 Die Traufhöhe nach HBO (Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut), darf höchstens 7,50 m über der Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlage liegen, gemessen im jeweiligen Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekante bis zur erschließenden Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).



Systemskizze zur Höhenentwicklung

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

2.1 Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Dabei entspricht 1 Baum 10 cm, ein Strauch 1 qm. Die Anpflanzungen sind zu mindestens 80% mit standortgerechten Obst- und Laubgehölzen herzustellen. Die Pflanzmaßnahmen können unter Berücksichtigung der städtischen Pflanzliste mit der Stadt Usingen abgestimmt werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Einfriedungen sind auf maximal 1,20 m zu begrenzen. Als Einfriedungen sind zugelassen:
 - Hecken aus einheimischen Laubgehölzen
 - Holzzäune
 - transparente Metallzäune

3.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 25° - 45° festgesetzt.

3.3 Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

3.4 Die Verwendung von Wellplatten zur Dacheindeckung ist nicht zulässig.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Usingen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.2 Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

4.3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. In diesem Zusammenhang wird auf das Regelwerk "Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" hingewiesen.

4.4 Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind die allgemein jeweils gültigen Vorschriften und Merkblätter zu beachten und mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind entsprechende Planauskünfte einzuholen.

4.5 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln.

Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich der Magistrat der Stadt Usingen, das Regierungspräsidium Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt/M. oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Aushubmaßnahmen von einem qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen sind, damit Bodenverunreinigungen erkannt werden. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis ist zu dokumentieren.

4.6 Aus dem Umfeld des Baugebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

4.7 Eine Löschwasserversorgung von 800 l/min über 2 Stunden ist sicher zu stellen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB am 25.09.2017

Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

OFFENLAGE

Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB im Usinger Anzeiger am 16.06.2018

Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom 25.06.2018 bis 03.08.2018
 Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am:.....
 Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS
 Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:.....
 Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:.....

Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmen und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

Stadt Usingen - ST Usingen Bebauungsplan "Schleichenbach I - 5. Änderung"



Büro Dr. THOMAS
 Stadtplaner + Architekt AKH
 Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
 TEL.: 06101/582106
 FAX: 06101/582108
 Mail: info@buerothomas.com
 www.buerothomas.com
 Stand: August 2018