

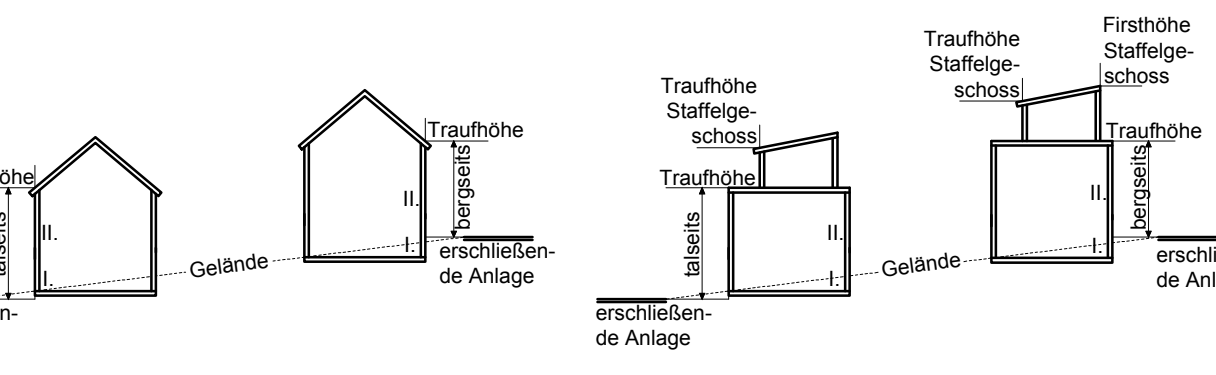
Rechtsgrundlagen

Baugebetsbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

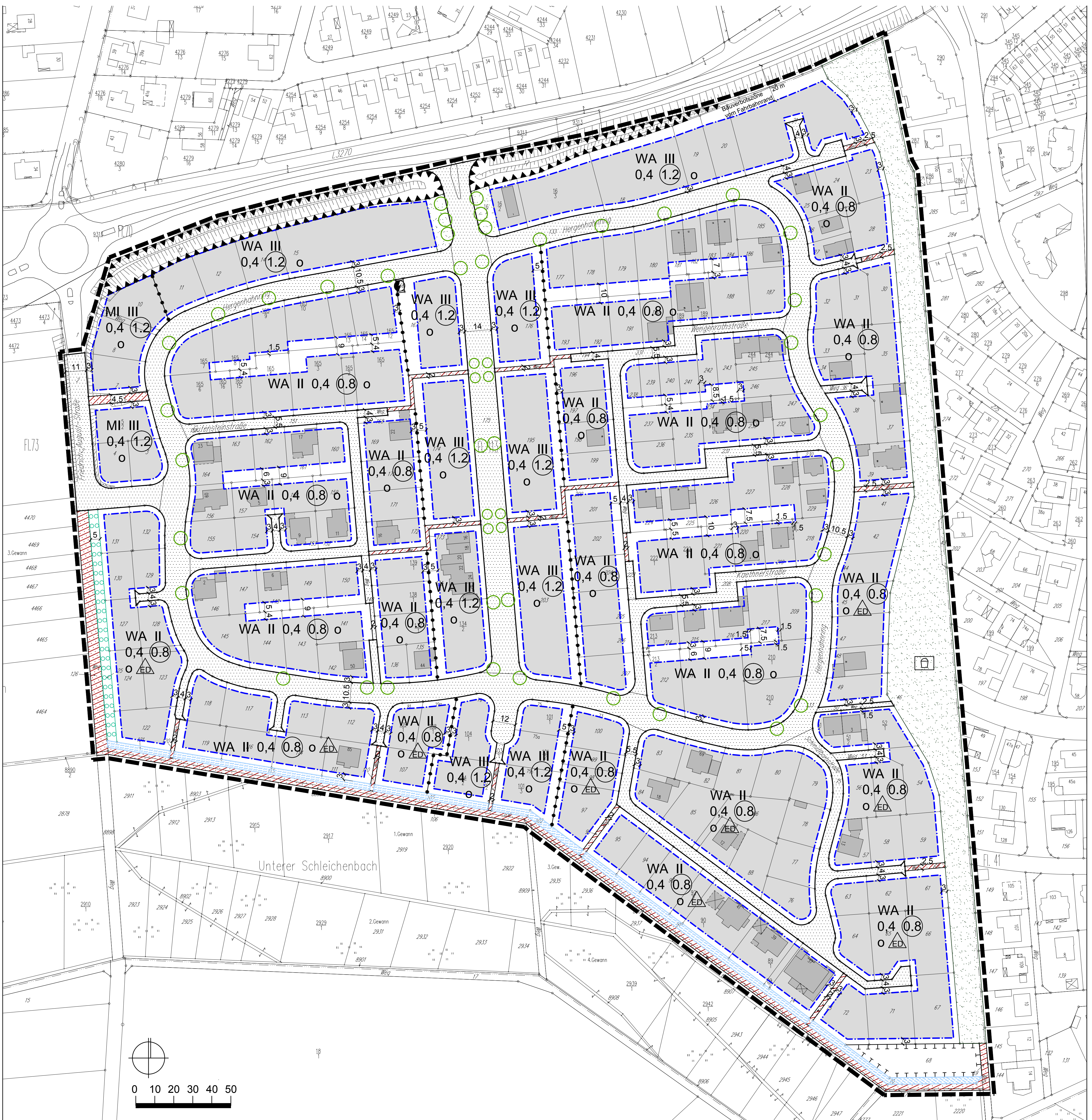
- In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- In den WA-Gebieten, wo nach der Planzeichnung lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu Einzel- und Doppelhäusern zulässig, die höchstens 24 m betragen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Die Länge von Hausgruppen darf höchstens 40 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO).
- Im MI-Gebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7, 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungststätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- In allen MI-Gebieten sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind insgesamt ausgeschlossen. Grundhäuser und Gartengerätehöfen sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie insgesamt eine Grundfläche von 8 qm und ein Bauvolumen von 20 cbm nicht überschreiten (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gärten ausnahmsweise zulässig, wenn der Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. Verkehrsfläche mindestens 2 m beträgt.
- In den Bereichen, wo die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit II festgesetzt ist, darf die Traufhöhe nach HBO (Schnittpunkt Außenwand / Dachstuhl), bergseitig höchstens 6,35 m und talseitig höchstens 7,35 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).
Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Verkehrsfläche maßgeblich.
- In den Bereichen, wo die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit III festgesetzt ist, darf die Traufhöhe nach HBO (Schnittpunkt Außenwand / Dachstuhl), bergseitig höchstens 8,85 m und talseitig höchstens 9,85 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).
Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Verkehrsfläche maßgeblich.
- Bei Staffelfestsetzungen ist gegenüber den beiden Gebäudeanschlüssen bzw. straßenseitig bei quadratischen Grundrissen, ein Rücksprung um mindestens 1 m einzuhalten.
Die o.g. Maximalwerte der Traufhöhen gelten für die Gebäudeaußenwände des obersten Vollgeschosses. Bei dem zurückspringenden Staffelfestsetzungen dürfen folgende Höhen, gemessen im jeweiligen Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekante bis zur erschließenden Anlage, nicht überschritten werden:
- bei II Vollgeschossen: Traufhöhe 9,10 m bergseitig und 10,10 m talseits, Firsthöhe 11,00 m
- bei III Vollgeschossen: Traufhöhe 11,60 m bergseitig und 12,60 m talseits, Firsthöhe 13,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).



- Die Denkmone des im Norden festgesetzten Lärmschutzwalls hat die Fahrbahn der angrenzenden Landesstraße um mind. 5 m zu übersetzen.
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
2.1 Mindestens 40% der gesamten privaten Grundstücksfläche ist als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
2.2 In den WA-Gebieten am südlichen Gebietsrand ist auf den Schleichentbachaue zugewandten Seiten der Baugrundstücke jeweils mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 80% der Anpflanzungen mit standortgerechten Obst- und Laubbäumen herzustellen.
2.4 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
2.5 Wege, Stellplätze etc. sind versickerungsfähig herzustellen. Zulässig sind Rasen, Rasensteine, Schotterrassen, Pflaster mit hohem Fuganteil, Kies- oder Splittdecken sowie wassergebundene Decken. Ausnahmen können in Bereichen mit Hangneigungen von mehr als 10% zugelassen werden.
2.6 Als Schutzpflanzung zwischen parallel angeordneten Stellplätzen ist nach 4 Stellplätzen ein Hochstamm mit Baumscheibe (Mindestfläche 10 qm) und erhöhtem nicht befahrbarom Pflanzbeet vorzusehen.
2.7 Der Grünzug am östlichen Abschluss des Gebiets ist als Wiese mit einer mindestens 10 m breiten Obstbaumreihe und integrierter Fuß- und Radwegen sowie in einem Teilbereich als Spielplatz anzulegen.
Die Gestaltung von Wiese und Obstbaumreihe ist entsprechend den Pflanzlisten vorzunehmen.
Der Spielplatz ist als offene parkartige Fläche zu gestalten - Bäume II, Pflanzliste.
Am südlichen Abschluss des Grünzugs ist eine mehreihige Hecke anzulegen.
2.8 Am südlichen Abschluss des Baugebiets ist ein naturnaher Graben mit beidseitigem Bankett anzulegen.
Dem Grabenbereich vorgelagert ist ein 3,5 m breiter versickerungsfähiger befestigter Weg anzulegen.
2.9 Am westlichen Abschluss des Baugebiets ist ein 5 Meter breiter öffentlicher Pflanzstreifen mit integrierter Entwässerungsrinne anzulegen.
2.10 Der entlang der Landesstraße im Norden festgesetzte Lärmschutzwall ist mit Extensivrasen, Pflanzflächen mit Bodendeckern und gehölzbestandenen Flächen zu begrünen. Die endgültige Ausgestaltung ist in Abhängigkeit von den Lärmschutzvorgaben des Gutachters des Büro Ohlsen, Grünberg vom 22.11.2005 und der Grüngehaltungsplanung unter Beachtung der Pflanzliste festzulegen.
2.11 Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können unter Berücksichtigung der Gesamtanzahl an Zufahrten und Leitungen angepasst werden.
Hierbei sind folgende Arten zu verwenden:
- für größere Standorte - Fraxinus angustifolia Raywood
- für engere Standorte - Acer rubrum "Scanton" oder Acer plataniforme
- für den Bereich beidseits der Gebietszufahrt - offener, durchgehender Pflanzstreifen, 2 bis 3 Bäume je Seite (bei Säulen auch 4-5), säulenförmig Quercus robur Fastigiata oder rundkrönig Acer platanoides
Baumschubsen sind mindestens 4 qm groß mit erhöhtem und nicht befahrbarom Pflanzbeet vorzusehen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

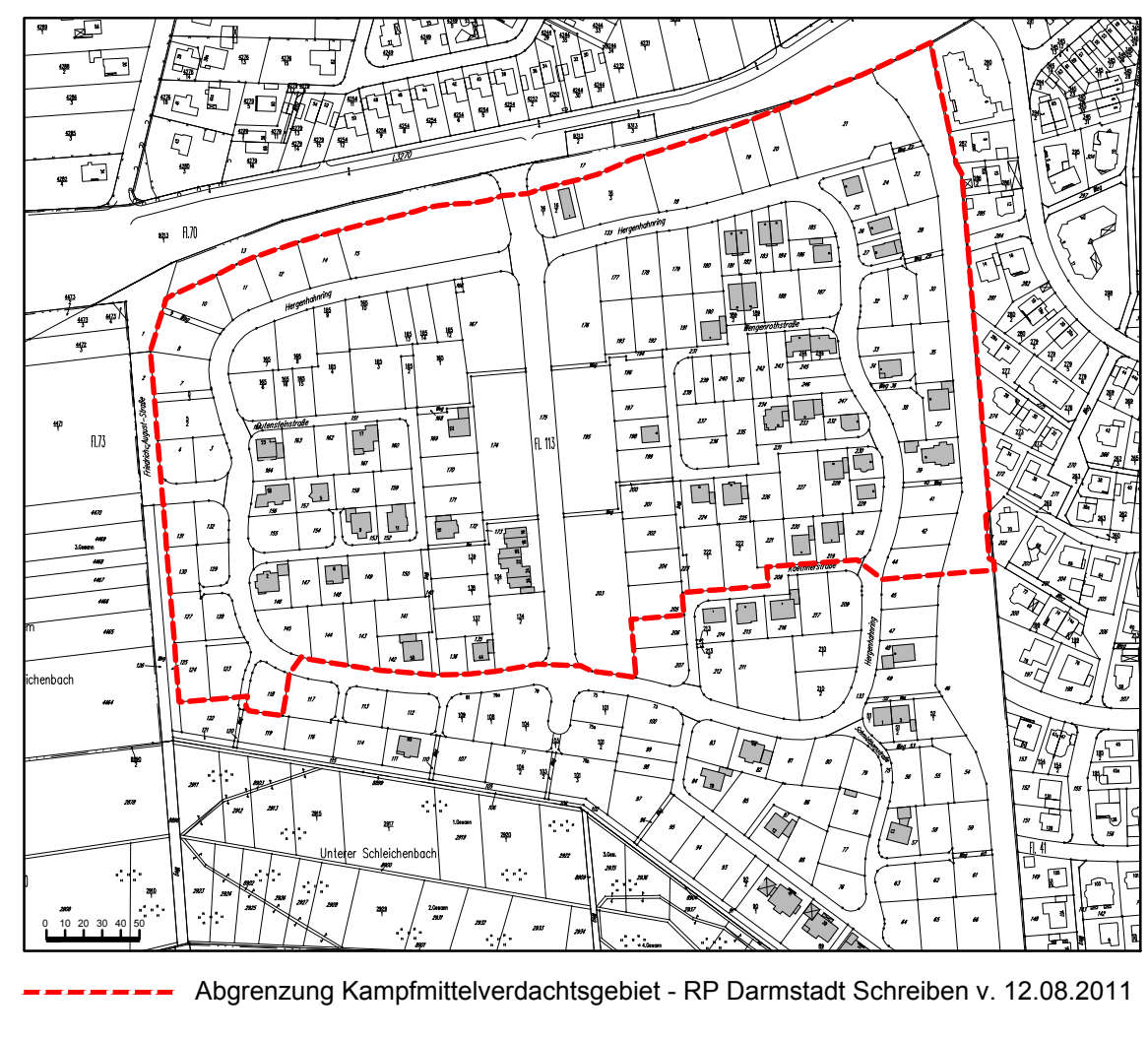
- gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fenestris sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
 - Dächer von Hauptgebäuden innerhalb einer Hausgruppe sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
 - Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 0°-45° festgesetzt.
 - Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der dazugehörigen Traufhöhe zulässig.
 - Auf den Grundzügen sind im Bereich der Hausgrünflächen die öffentlichen Flächen hin Einfriedungen zulässig.
Als Einfriedungen sind zugelassen:
- Hecken aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 2 m
- Holzzüüne
- transparente Metallzäune bis 1,2 m Höhe
Hecken sind von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Ergänzend ist als Abgrenzung der Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Stahlträgerzaun von max. 1,2 m Höhe erlaubt.
Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsaugern zu gewährleisten.
 - Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze sind die Grundstücke mit einer mindestens einreihigen, durchgängigen Laubgehölzhecke von max. 2 m Höhe einzufrieden. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung der Hausgrünflächen, ein Maschendrahtzaun von maximal 1,20 m Höhe erlaubt.
Ein Niveaueingleich des Geländes an den Grundstücksgrenzen entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze ist mit Stützmauern und Gabionen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über OK natürliches Gelände, an der jeweils betroffenen südlichen Baugrundstücksgrenze zulässig. Bei Stützmaßnahmen mit Beton-Fertigteilen o.ä. sind diese 1,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken, so dass die geforderte Heckenpflanzung vor diesen Stützmaßnahmen möglich ist. Stützmaßnahmen mit Natursteinen und mit Natursteinen befüllten Gabionen können direkt an den Baugrundstücksgrenzen des südlichen Planungsgebietes errichtet werden. Die zum Einsatz kommenden Natursteine sollen eine hellgraue bis hellbraune Farbtiefe aufweisen (Diabas, Muschelkalk o.ä.).
Die Pflicht zur Pflanzung der mindestens einreihigen Laubgehölzhecke an der südlichen Planungsgebietsgrenze bleibt von den vorab beschriebenen Niveaueingleichvarianten unberührt.
 - Mülltonnen-Abstellplätze sind gegen Einblick abzusichern. Sie sind in Bauteile einzubeziehen, mit Hecken zu umplanzen oder mit Kletterpflanzen einzuzäunen.
 - Flache Dächer über Garagen sind bis 15° Neigung flächendeckend, dauerhaft und extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.
 - Allgemeine Hinweise**
4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungsplanung der Stadt Usingen in ihrer aktuellen Fassung bzw. das Entwässerungskonzept maßgebend.
4.2 Das Plangebiet wird fast vollständig im Trennsystem entwässert. In den Randbereichen des Planungsgebietes wird die Ableitung des Regenwassers über offene Gräben bzw. Gerinne geführt. Das über die Regenwasserkanalisation und die offenen Gräben gefasste Niederschlagswasser wird in einem am südlichen Gebietsrand gelegenen Graben der Ufa zugewandten Bereich des Planungsgebietes in ein bestehendes Entwässerungskonzept (Büro BGS Wasserwirtschaft GmbH), das der Begründung zum Bebauungsplan anliegt und als Grundlage für die Ausführungsplanung zu beachten ist.
4.3 Die Sammlung des nicht verschmutzten Regenwassers in Zisternen und die direkte Wiederverwendung als Brauchwasser wird empfohlen. Technische Einzelheiten wie insbesondere das Erfordernis eines Notüberlaufs in die öffentliche Kanalisation sind im Rahmen des Baunutzungs zu klären.
4.4 Bei Befehlungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Ausweichungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. In diesem Zusammenhang wird auf das Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" hingewiesen. Für das Plangebiet ist insbesondere der für Baumstandorte einzuhaltenen Mindestabstand zur Gas-Hochdruckleitung von 2,50 m ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen zu beachten. Ist ein geringerer Abstand gegeben, so sind entsprechende Besondereheiten einer Detektion versorgungsträger abzustimmen. Ein lichter Mindestabstand von 1,0 m ist jedoch immer einzuhalten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind entsprechende Planaukünfte einzuholen.
4.5 Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind die allgemein jeweils gültigen Vorschriften und Merkblätter zu beachten und mit den Versorgungsorganen abzustimmen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind entsprechende Planaukünfte einzuholen.
4.6 Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsgüterkarten ergeben hat, dass sich ein Teil des Geltungsbereichs am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Bei der 2011 durchgeführten Messung zur Ortung von Kampfmitteln wurden keine kampfmittelrelevanten Objekte gefunden. Zu dem Ergebnis der Untersuchung wurde mitgeteilt, dass es nicht vollkommen ausgeschlossen ist, dass sich Kampfmittel aus mit dem Magnetfeld zusammenhängenden Besonderheiten einer Detektion entziehen. Im Zuge von Bauaktivitäten sind daher die üblichen Sorgfaltspflichten bei Erdarbeiten zu beachten. Die Abgrenzung des Sondierungsgebietes ist auf der Planzeichnung in einer Karte Landgesteilt. Auf die Beachtung der Allgemeinen Kästmitteilung für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen" des Regierungspräsidiums Darmstadt und auf das Abstimmungsverfahren mit dem Kampfmittelräumdienst beim Auffinden von Kampfmitteln wird hingewiesen.
4.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt Abbaubehälter, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angesprochen 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 Polizeistation zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
4.8 Aus dem Umfeld des Baugebiets sind archaische Fundstellen bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steinergäte und Skeletreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archaische Denkmalfpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
4.9 Eine Löscheschwachverorgung von 800 l/min über 2 Stunden ist sicher zu stellen.
5. Pflanzlisten
5.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden, beispielhaft angeführten Arten, zu pflanzen. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
5.2 Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
5.3 Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung): Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarzalrnde), Betula pendula (Sambörke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Waldhasel), Corylus colurna (Baumkastanie), Crataegus lanuginosa (Rotdorn), Cotoneaster monogyna (Weißdorn), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus mahaleb (Steinwechsel), Prunus padus (Traubeneiche), Rhamnus frangula (Faulbaum/), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere) und Hochstamm-Obstbäume
5.4 Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hirtengeißel), Eonymus europaeus (Pflaumschötchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunella vulgaris (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Scheide), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec, Rosa arvensis (Feldrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wilder Schneeball) und Obstgehölze
5.5 Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
Selbstklimmer: Trompetenblume - Campsis radicans, Spindelstrauch - Eonymus fortunei-Sorten, Efeu - Hedera helix, Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris, Jungferrebe Parthenocissus-quinquefolia "Engelmann", Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata "Veltchii"
Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta, Actinidia - Actinidia chinensis, Pfleifenwinde - Aristolochia macroplylla, Clematis-Arten, Hopfen - Humulus lupulus, Geißblätler - Lonicer-Arten, Knöterich - Polygonum auberti, Weinreben - Vitis-Arten, Blaugreen - Wisteria sinensis
5.6 Extensivbegrünung für Flachdächer: naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.
5.7 Extensivrasen, artreich; u.a. mit Schafgarbe, Gänseblümchen, Wiesenschamkraut, Heidenäke, Fenchelkraut, Hornleise, Wegwerc, Braunelle, Feldstümmel, Löwenzahn, Straußgras, Kammergras, Schafschwingel, Rotschwingel, Wiesenspergarras



Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
0,4	GRZ - Grundflächenzahl
0,8 (1,2)	GFZ - Geschossflächenzahl
II, III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	offentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Wasserfläche - naturnaher Graben
	öffentliche Grünfläche mit integrierten Fuß- und Radwegen
	öffentliche Grünfläche - Spielplatz
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Gehölzfläche
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Baumpflanzung
	Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen - Lärmschutzmaßnahme mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Maß der Nutzung
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandenes Gebäude
	vorhandene Böschung

Kampfmittelverdacht



Vermerke

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten des Vermessungsbüros Müller, Hanau, Stand Februar 2013 verwendet. Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstab 1:500 : 1:2.000 entstanden sein. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans der Stadtverordnetenversammlung gem. § 13 BauGB vom 03.09.2012
Usingen, den (Siegel) (Bürgermeister)

OFFENLAGE

Veröffentlichung der Offenlage im Usinger Anzeiger am: 15.06.2013
Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 24.06.2013 bis: 25.07.2013
Usingen, den (Siegel) (Bürgermeister)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: 16.09.2013 Usingen, den (Siegel) (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: 16.09.2013 Usingen, den (Siegel) (Bürgermeister)

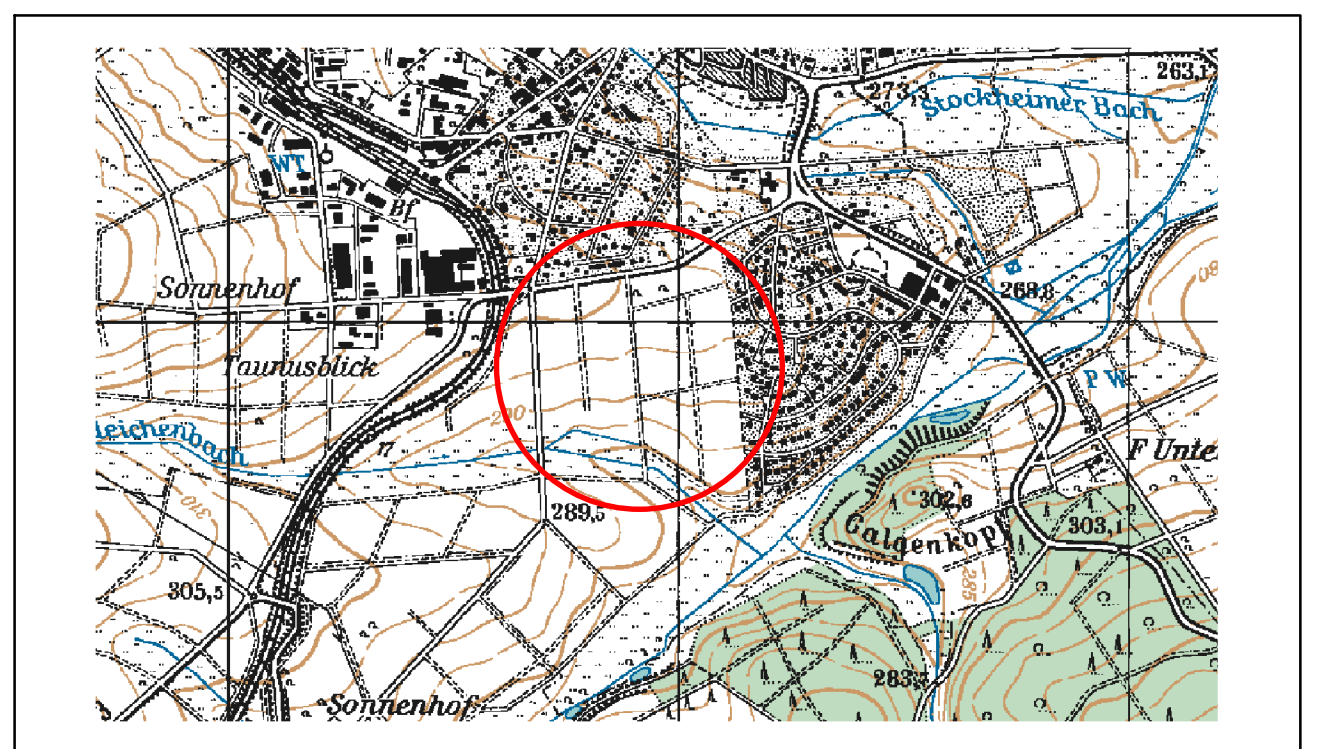
VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT

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

Stadt Usingen

1. Änderung Bebauungsplan

"Schleichenbach II"



SATZUNG - M. 1 / 1.000

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKA
Rheinstr. 6 61161 Bad Vilbel
Tel.: 06101/852106
Fax: 06101/852108
www.thomastomas.com
STAND: August / September 2013