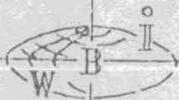


# BEBAUUNGSPLAN

PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "SÜDTANGEN  
USINGEN"  
BAUHERR : STADT USINGEN  
DATUM : AUGUST 1997  
MASSSTAB : 1:1.000  
BEARBEITET : VIE/ÜK/MS/DB  
PLAN-NR. : 4  
BLATT-NR. : 1



UMWELTTECHNIK

*Künzler G.*

WOLF BLUMENTHAL · INGENIEURBÜRO · IMMENHOF 9 · 55128 MAINZ · TEL. 06131/361

## ÜBERSICHTSKARTE



ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG:

DATUM:

BEARBEITET:

GELTUNGSBEREICH

07.10.1996

YL

## Gesetze und Verordnungen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253),  
zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG v. 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)

- Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert  
durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Hessisches Naturschutzgesetz

vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. März 1996  
(GVBl. I S. 102)

# ZEICHENERKLÄRUNG

nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

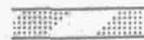
## 1. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F = Fuß- und Radweg

L = Landwirtschaftlicher Weg



Bahnanlagen (nachrichtliche Übernahme)



Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

W = Wanderweg

## 2. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün

## 3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



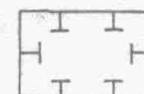
Wasserflächen



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R = Retentions- bzw. Versickerungsflächen

## 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

E = Erhaltung und Neuanlage von Extensivwiesen

F = Neuanlage von Feuchtwiesen

S = Neuanlage von Streuobstwiesen , extensive Nutzung

B = Verlegung des Bachzulaufes, natunaher Ausbau

Amphibien- und Kleinsäuger-Durchlass

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Sträuchern

## 5. Sonstige Planzeichen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind  
(§9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)



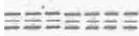
Aufschüttung



Abgrabung



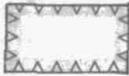
Eisenbahnbrücke



Verrohrung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



Sichtdreieck gemäß RAS-K-1, von Bewuchs über 0,80 m  
und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Ein-/ Ausfahrt

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 1.1 Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Verkehrs- und Wegeflächen ist durch offene, versickerungsfähig ausgebildete Gräben zu den ausgewiesenen Retentions- bzw. Versickerungsflächen hinzuführen. Die Retentionsfläche (bzw. Regenrückhaltebecken) ist durch Geländemodellierung so zu gestalten, daß ggfs. mehrere miteinander verbundene Anstauflächen entstehen, deren tiefst gelegene Anstaufläche einen Überlauf an den Straßenkanal bzw. Bachlauf erhält. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen und teilweise geplanten Feuchtgebiete durch den Zulauf von verunreinigtem Oberflächenwasser der Verkehrswege ist zu vermeiden, zum Beispiel durch Bepflanzung der Zulaufgräben sowie der Retentions- und Versickerungsflächen mit Schilf und Teichbinse.
- 1.2 Der im Planbereich befindliche Zulauf des Stockheimer Baches ist naturnah ausgebaut wie dargestellt zu verlegen. Vor bzw. nach der Verrohrung, unter der geplanten Südtangente, ist eine naturnah auszubauende Wasserfläche vorzusehen. Mindesttiefe 1,00 m.  
Es sind nur natürlich anstehende Materialien zu verwenden und landschaftstypische, standortgerechte Vegetationsstrukturen. Die Pflege der Flächen hat extensiv zu erfolgen. Beidseits der Ufer sind 10 m breite Uferschutzstreifen, gemäß Hess. Wassergesetz, zu berücksichtigen.  
Der Durchlass unter der Südtangente, im nördlichen Bearbeitungsgebiet, soll mind. ein Lichtraumprofil von 1 m Durchmesser aufweisen sowie eine möglichst strukturierte Gewässersohle.

#### 2. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 2.1 Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün  
Die Bankette, Entwässerungsgräben und die durch den Straßenbau bedingten Böschungen sind durch Landschaftsrasenansaat und Gehölzpflanzungen, gemäß den textlichen Festsetzungen in Punkt 3 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. In Hangeinschnittslage der Straße ist beim Aufbau der Bepflanzung, besonders auf den Kaltluftabfluß zu achten, d. h. möglichst niedrige Pflanzfläche mit einzelnen Hochstämmen. Strauchgruppen von max. 10 qm Fläche (bei 2-reihiger Pflanzung) sind punktuell zulässig (max. 3 Gruppen auf 100 m Böschungslänge).

### **3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- 3.1 **Erhaltung und Neuanlagen von Extensivwiesen**  
Der als Extensivwiese gekennzeichnete Bereich ist extensiv zu pflegen. Die Fläche ist zweimal jährlich nicht vor 15. Juni bzw. 15. September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.  
Zu den Gehölzflächen hin ist ein 3-5 m breiter Krautsaum zu erhalten und nur alle 3-5 Jahre zu mähen.  
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.  
Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.
- 3.2 **Neuanlage von Feuchtwiesen**  
Die, im Bereich der Retentions- und Wasserflächen geplanten Feuchtwiesen sind extensiv zu pflegen. Die Fläche ist einmal jährlich ab Ende September zu mähen, das Mähgut ist aufzunehmen und abzutransportieren. Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind nicht erlaubt.
- 3.3 **Neuanlage von Steuobstwiesen**  
Zur Eingrünung der Straße und des Gewerbegebietes sowie zum Ausgleich des Eingriffes ist eine Streuobstwiese auf dem vorhandenen Grünland anzulegen. Es sind alte, lokale Obsthochstammsorten, gemäß genannter Artenauswahl, in einem Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiese ist gemäß textlicher Festsetzung 3.1 zu pflegen.  
Die Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.  
Arten wie:
- Apfel            Bohnapfel, Boskop, Brettacher, Goldparmäne, Jakob Lebel, James Grieve, Klarapfel, Ontario, Schafsnase, Roter Trierer Weinapfel
  - Birne            Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne
  - Kirsche        Haumüller, Hedelfinger Riesenkirsche, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer
  - Quitte         Portugiesische Birnenquitte
  - Zwetschge    Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Nancy-Mirabelle

### **4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

- 4.1 Die im Plan dargestellten vorhandenen Gehölzflächen sind fachgerecht zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 mit einer Umzäunung vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
- 4.2 Abgestorbene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Neuanpflanzungen bzw. Ergänzungen abgestorbener Gehölze sind nur durch standortgemäße Bäume und Sträucher möglich.
- 4.3 Alle Gehölze müssen den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) e.V. entsprechen. Es sind Sträucher der Mindestqualitätsanforderungen (2 x verpflanzt, 100/150 cm) zu verwenden. Bäume soweit nicht anders festgesetzt, müssen einen Mindeststammumfang von 16-18 cm in 1,00 m Höhe aufweisen.
- 4.4 Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume und Sträucher ist unzulässig.

4.5

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einem Anteil von 90 % einheimische und standortgerechte Gehölze der unten genannten Liste zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen.

Pflanzliste:

- Bäume Mindeststammumfang 16-18 cm

Arten wie:

Acer campestre / Feldahorn  
Acer platanoides / Spitzahorn  
Alnus glutinosa / Schwarzerle  
Carpinus betulus / Hainbuche  
Fagus sylvatica / Buche  
Fraxinus excelsior / Esche  
Prunus avium / Vogelkirsche  
Quercus petraea / Traubeneiche  
Quercus robur / Stieleiche  
Salix caprea / Salweide  
Salix viminalis / Korbweide  
Sorbus aucuparia / Eberesche  
Sorbus domestica / Speierling  
Obsthochstämme s. Textl. Festsetzung 3.3

- Sträucher 2xv

Arten wie:

Amelanchier  
Cornus mas / Kornelkirsche  
Cornus sanguinea / Bluthartriegel  
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen  
Corylus avellana / Haselnuß  
Genista germanica / Deutscher Ginster  
Ligustrum vulgare / Liguster  
Lonicera xylosteum / Gemeine Heckenkirsche  
Malus sylvestris / Holzapfel  
Prunus spinosa / Schlehe  
Ribes alpinum / Alpenjohannisbeere  
Rosa canina / Hundsrose  
Salix aurita / Ohrchenweide  
Salix cinerea / Grauweide  
Sambucus nigra / Holunder  
Viburnum lantana / Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus / Gewöhnlicher Schneeball

## **B. Auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen nach §9 Abs. 4 BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO)**

1.

Sicherung des Oberbodens

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechen DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

# Rechtsgrundlagen

In der zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung: BauGB, BauNVO, PlanZVO, HGO, HBO mit Erlaß HMI, HeNatG, Verordnung über die Aufnahme von auf andersrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen, GVBL. 1 S. 102

## Verfahrensvermerke

### Planunterlagen

hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen Kartenwerk

Nach dem Stande vom  
01. März 1993  
Usingen, den 02.10.1997

i.A. gez. Butz  
L.S. Gez. Leiter des Katasteramtes

### Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß

durch die Stadtverordnetenversammlung  
am 11.11.1996

Usingen, den 09.10.1997

gez. Unterschrift  
L.S. Gez. Bleker 1. Stadtrat

### Aufstellungsbeschuß

durch die Stadtverordnetenversammlung  
am 26.06.1995

Usingen, den 09.10.1997

gez. Unterschr.  
L.S. Gez. Bleker 1. Stadtrat

### Bekanntmachung

der Offenlegung des Entwurfes vom  
im Usinger Anzeiger 09.01.1997

Usingen, den 09.10.1997

gez. Unterschrift  
L.S. Gez. Bleker 1. Stadtrat

### Bekanntmachung

des Aufstellungsbeschlusses im Usinger  
Anzeiger am 12.07.1995

Usingen, den 09.10.1997

gez. Unterschrift  
L.S. Gez. Bleker 1. Stadtrat

### Offenlegung

im Entwurf wurde in der Zeit vom 20.01.97  
bis 21.02.97 durchgeführt

Usingen, den 09.10.1997

gez. Unterschrift  
L.S. Gez. Bleker 1. Stadtrat

## Bürgerbeteiligung

zur Einsichtnahme des Vorentwurfes vom  
20.07.95 bis 21.08.95

Usingen, den 09.10.1997

gez. Bleker  
L.S. Gez. Bleker 1. Stadtrat

## Vorzeitige Beteiligung

Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.07.1995

Usingen, den 09.10.1997

gez. Bleker  
L.S. Gez. Bleker 1. Stadtrat

## Vermerke des Regierungspräsidenten



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

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 20.01.1998

Az.: ~~14734~~ V 32.2-61004/01-Usingen-5

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Rein

Verletzungen von den in §214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften können nach §215 BauGB innerhalb eines Jahres, Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Usingen geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf dieser Fristen sind die genannten Verletzungen unbeachtlich. Auf die Vorschriften des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

## Satzungsbeschluss

durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.09.1997  
Auf die Heilungsvorschriften (§214 BauGB) wurde ausdrücklich hingewiesen.

Usingen, den 09.10.1997

gez. Bleker  
L.S. Gez. Bleker 1. Stadtrat

## Anzeigeverfahren

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde ortsüblich bekanntgemacht im Usinger Anzeiger am 31.01.1998

Usingen, den 23.02.1998

gez. Bleker  
L.S. Gez. Bleker 1. Stadtrat