STADT USINGEN

Bebauungsplan Weilburger Straße

Flur 97

NORDEN

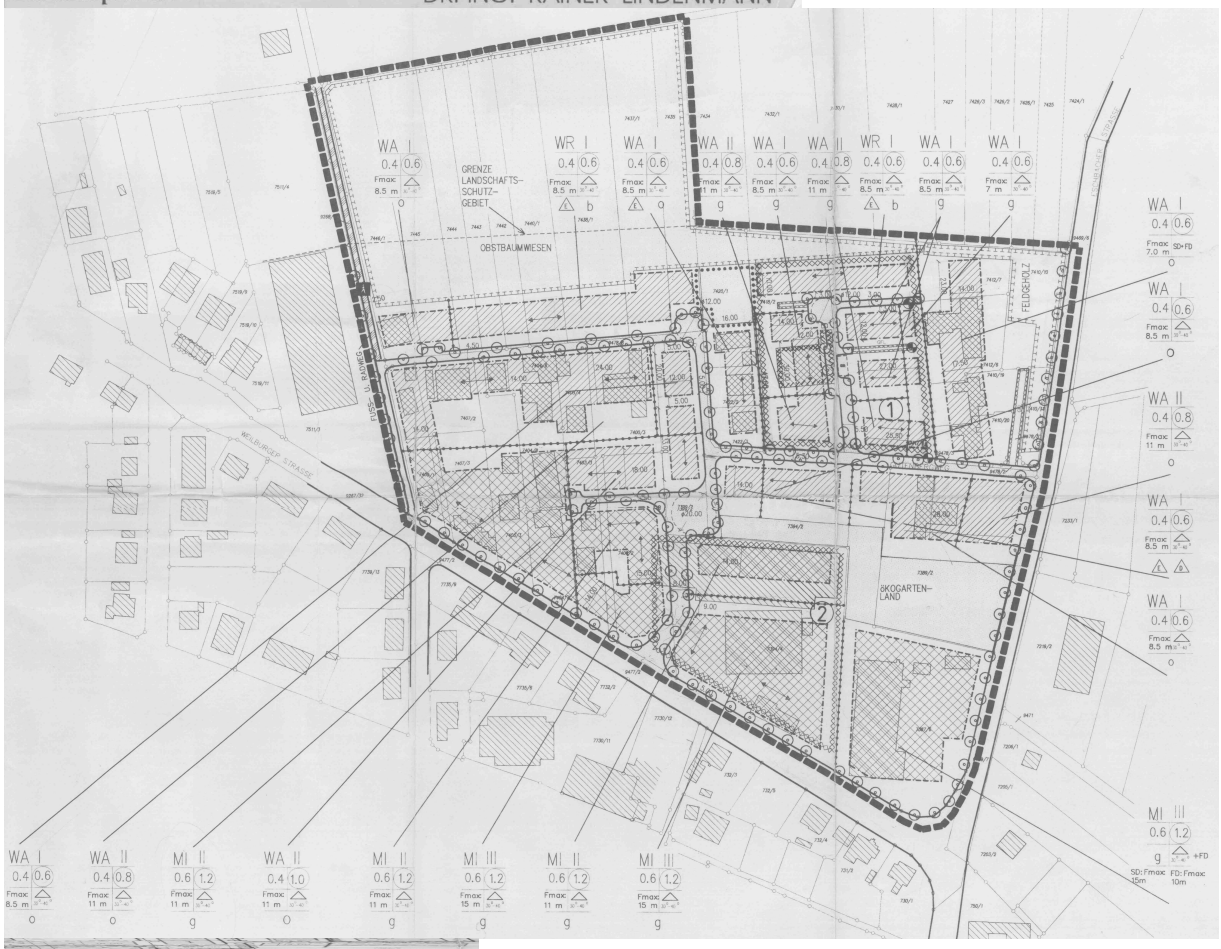
Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 (Meter im Original)

Architektur
Erschließung
Stadtplanung
Projektentwicklung

DR.-ING. RAINER LINDENMANN

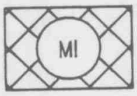
Stand April 1997



A. Festsetzungen gemäß §9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §1 bis 11, §16, §22 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiete §4 BauNVO



Mischgebiete §6 BauNVO

o offene Bauweise, §22 Abs.2 BauNVO

b besondere Bauweise, §22 Abs.4 BauNVO

g geschlossene Bauweise §22 Abs.3 BAuNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, §20 BAuNVO

Nur Einzelhäuser zulässig

0.4 Grundflächenzahl, §19 BauNVO

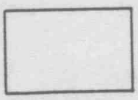
Geschoßflächenzahl, §20 BauNVO

Vorgeschriebene Dachneigung

Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, und §23 BauNVO)

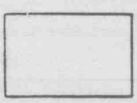
– – · – – · – Baugrenze, §23 Abs.3 BauNVO

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11)



Straßenverkehrsflächen, §9 Abs1 Nr.11 BauGB

——— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, §9 Abs.1 Nr.11



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Private Grünfläche, §9, Abs.1 Nr.15

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20,25 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, §9 Abs.1 Nr.20

Anpflanzung von Einzelbäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

B. Sonstige Planzeichen

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorgeschriebene Firstrichtung

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, §9 Abs.7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche

1 Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Druckereibetrieb. Belastungen oder Verunreinigungen auf der Altfläche können aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht ausgeschlossen werden.

2 Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen holzverarbeitenden Betrieb. Belastungen oder Verunreinigungen auf der Altfläche können aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht ausgeschlossen werden.

Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe 7,0 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden gemäß §1 Abs.7 BauNVO die Ausnahmen des §4 Abs.3 ausgeschlossen.

2. Im Mischgebiet (MI) werden die Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

3. Im MI- Gebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Emissionen im angrenzenden WA- und WR- Gebiet nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm führen. Andere Vorhaben sind zulässig, wenn Vorkehrungen getroffen werden, daß die genannten Richtwerte eingehalten werden.

Bauweise

1. Für die mit "Nur Einzelhäuser zulässig" bezeichneten Flächen wird gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgelegt, daß nur Einzelhäuser mit einer Frontlänge (Länge der Fassadenprojektion auf die Straßenbegrenzungslinie) von max. 13 Metern zulässig sind.

2. Überschreitungen der im Plan angegebenen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Die Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen sind gemäß §20 Abs.3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit anzurechnen.

4. Bei jedem Grundstück dürfen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze max. 5 Meter Frontlänge der Grundstücksbreite, gemessen entlang der Straße, genutzt werden. Die Bodenbeläge sind in versickerungsfreudigen Materialien auszubilden.

5. Tiefgaragenflächen sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen als unter der Erdoberfläche liegende Stellplätze zulässig. Die Erdüberdeckung dieser baulichen Anlagen muß mind. 50 Zentimeter betragen.

Höhenlage

1. Die im Plan festgesetzten Firsthöhen sind jeweils in der Baukörpermitte bezogen auf die Straßenachse der zugehörigen Erschließungsstraße abzutragen.

B. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs.4 als eigenständige Satzung

1. Bei der Gestaltung der Grundstücksflächen sind mind. 50 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten. In dieser Vegetationsdecke ist eine mind. 25 prozentige Laubgehölzpflanzung vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. Je Strauch ist eine Fläche von 2 Quadratmetern und je Baum von 10 Quadratmetern anzurechnen, Nadelgehölze werden nicht berücksichtigt.

Dächer

1. Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern ist eine Dachneigung von 30-40 Grad zulässig.

2. Flach- und flachgeneigte Dächer (bis 10 Grad) sind nur vollständig begrünt zulässig.

3. Dachüberstände dürfen giebelseitig max. 0.5 Meter betragen. Diese Regelungen gelten ausdrücklich auch für Garagen.

4. Ausnahmen von diesen Regelungen sind beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

5. Drempel sind nur bei, der im Plan ausgewiesenen, eingeschossigen Bauweise zulässig. Die max. Drempelhöhe wird auf 1 Meter festgesetzt.

Drempel und Gauben

1. Gauben sind nur als Satteldachgauben zulässig. Größe und Proportion sind auf jedem Baukörper einheitlich zu gestalten und dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 50 Prozent der Trauflänge aufweisen. Der Abstand der Gauben von Kehlen, Graten und Ortgängen muß mind. 1.25 Meter betragen.

2. Alle Gauben müssen höhenmäßig auf einer Ebene liegen. Oberhalb der Decke Vollgeschoß/Dach ist nur eine Gaubenebene zulässig.

Einfriedungen

1. Einfriedungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1.50 Meter zulässig. Zäune sind mit Laubheckenpflanzungen zu verdecken.

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen und Warenautomaten sind auf den Erdgeschoßbereich zu beschränken und dürfen wesentliche Bauglieder wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten, etc. nicht überdecken oder schneiden. Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen in Form von Schaubändern, Lichtwerbung und bewegliche Leuchtreklamen sind unzulässig.

Fassadengestaltung

1. Die max. Sockelhöhe, Höhe der Decke FFB über KG, wird auf 0.40 Meter über der Straßenhöhe, gemessen auf der Hälfte der Grundstücksbreite Gehweghinterkante, festgesetzt.

2. Bei der Fassadengestaltung dürfen keine hochglänzenden Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, keram. Fliesen, o.ä.) verwendet werden.

3. Bei allen tür- und fensterlosen Fassadenflächen mit einer Größe über 15 Quadratmeter sind Wandbegrünungen mit ortstypischen Kletterpflanzen vorzusehen und zu pflegen.

4. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen) sind unzulässig.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Dachflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verwerten.

2. Hierzu wird die Sammlung des Wassers in Zisternen oder offenen Teichen vorgeschrieben. Das anfallende Wasser ist zu versickern oder einem Brauchwasserkreislauf zuzuführen. Ein Überlauf mit Anschluß an die Kanalisation kann ausnahmsweise zugelassen werden.
   Bei der Brauchwassernutzung sind die DIN Normen 1986 und 1988 einzuhalten. Versickerung darf nur dort erfolgen wo nachweislich keine Untergrund- und/oder Grundwasserkontamination vorhanden ist. Die Versickerung ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,5m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist.

3. Innerhalb der privaten Grünfläche "Obstgärten" ist je angefangener 100 Quadratmeter Fläche ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, soweit nicht bereits vorhanden, und zu unterhalten. Gebäude und Bodenversiegelungen sind unzulässig. Mindestens 50 Prozent der Fläche müssen eine ständige Vegetationsdecke besitzen.

4. Auf der Fläche für Maßnahmen "Feldgehölze" ist je 1.5 Quadratmeter mind. ein Gehölz der Auswahlliste anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Mit Ausnahme der Anwuchszeit der Gehölze ist auf der gesamten Fläche eine geschlossene Vegetationsdecke zu unterhalten. Die Verwendung von Pflanzenschütz- und Düngemitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelunngen sind unzulässig.

5. Von den, im Plan zeichnerisch, dargestellten Standorten zur Pflanzung von Einzelbäumen darf parallel zur Straße bis zu 3 Meter abgewichen werden. Es sind ausschließlich Bäume der Auswahlliste anzupflanzen. Jeder Baum ist in einer mind. 1 Quadratmeter großen unversiegelten Fläche, die nicht als Zugang oder Zuweg genutzt wird, anzupflanzen und zu unterhalten.

6. Bei der Neuanlage, Pflege und Unterhaltung aller Pflanzbestände ist der Einsatz von Herbezieden und anderen Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Gehölzliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplantus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Salix caprea	Sal-Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
	Kaatanie
	Walnuß

Sträucher:

Cornus sanguines	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Genista germanica	Deutscher Ginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonmicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa arvenis	Hunds- Rose
Rosa canina	Feld-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
sowie	hochstämmige Apfel- Birn- und Kirschbäume

Hinweise

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt, sind diese nach §20 HDSchG unverzüglich den zuständigen Dienststellen des Landesamtes für Denkmalpflege zu melden. Die Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
Die Planunterlage wurde unter Zugrundelegung der Flurkarte hergestellt.

Usingen, den .....
Leiter Katasteramt

Aufstellungsbeschluß
durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.93 gefaßt.

Usingen, den 08.09.97
.....
Bleker, 1. Stadtrat

Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses am 03.03.97
in Usinger Anzeiger, in .....

Usingen, den 08.09.97
.....
Bleker, 1. Stadtrat

Bürgerbeteiligung
zur Einsichtnahme des Vorentwurfes
vom —.— bis —.—
Eine Bürgeranhörung fand am 16.03.93 statt.
Usingen, den 08.09.97
.....
Bleker, 1. Stadtrat

Vorzeitige Beteiligung der Trägeröff.
Belange mit Schreiben vom 03.03.93
Usingen, den 08.09.97
.....

Bekanntmachung
1. Offenlage des Entwurfs am 18.02.95
in Usinger Anzeiger, in .....

Usingen, den 08.09.97
.....
Bleker, 1. Stadtrat

1. Offenlage
in der Zeit vom 27.02.95 bis 27.03.95

Usingen, den 08.09.97
.....
Bleker, 1. Stadtrat

Bekanntmachung
2. Offenlage des Entwurfs am 27.08.96
in Usinger Anzeiger, in .....

Usingen, den 08.09.97
.....
Bleker, 1. Stadtrat

2. Offenlage
in der Zeit vom 05.09.96 bis 20.09.96

Usingen, den 08.09.97
.....
Bleker, 1. Stadtrat

Bekanntmachung
3. Offenlage des Entwurfs am 21.02.97
in Usinger Anzeiger, in .....

Usingen, den 08.09.97
.....
Bleker, 1. Stadtrat

3. Offenlage
in der Zeit vom 03.03.97 bis 14.03.97

Usingen, den 08.09.97
.....
Bleker, 1. Stadtrat

Satzungsbeschluß

durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.07.97 beschlossen.
Usingen, den 08.09.97
.....
Bleker, 1. Stadtrat

Der Satzungsbeschluß wurde am 29.07.97
in Usinger Anzeiger, in .....
veröffentlicht.
Usingen, den 08.09.97
.....
Bleker, 1. Stadtrat

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 Mängel 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.