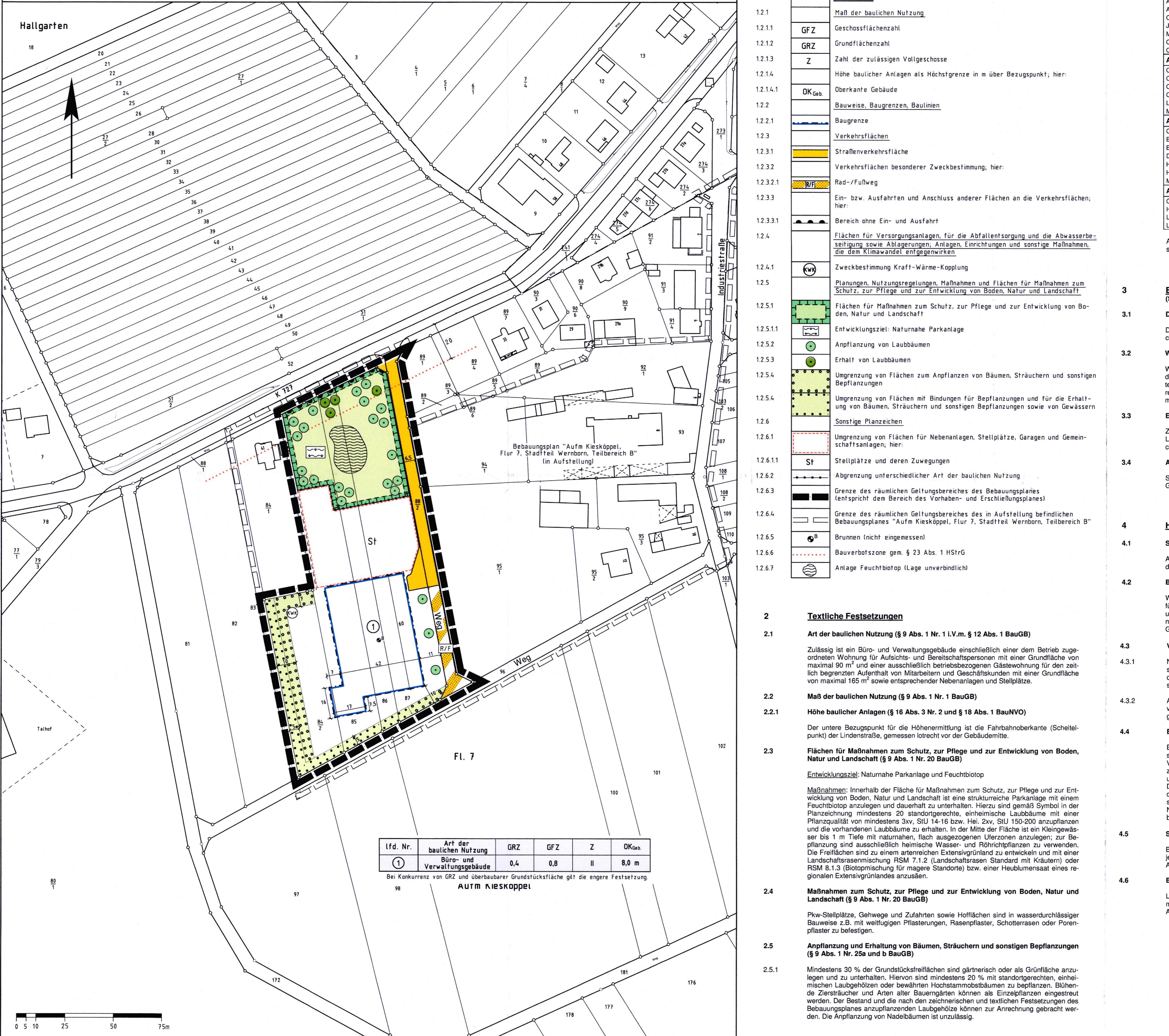


# Stadt Usingen, Stadtteil Wernborn

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (BGBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (BGBl. S. 457).

#### 1 Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen	
Flurgrenze	
FL. 7	
85	
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen	

#### 2.5.4

Innenhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen ist als Ergänzung der bestehenden Eingrünung eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzusehen und zu erhalten. Der nach innen orientierte Bereich ist eine Breite von 1 bis 3 m als gräsig-krautiger Saum durch ein- bis zweimalige jährliche Mahd zu entwickeln. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die vorhandene Hecke soll unter Erhalt einzelner großer Bäume abschnittsweise auf dem Stock gesetzert werden.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Be pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen.

#### 2.5.5

2.6

Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200	
Acer pseudoplatanus	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuss
Malus div. spec.	- Zierapfel
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Tanneiche

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str. v., 100-150	
Cornus sanguinea	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffel, Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigriffel, Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Heckensilberkirsche
Malus sylvestris	- Wildapfel

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str. v., 100-150	
Corus mas	- Kornelkirsche
Buddleia davidi	- Sommerflieder
Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Datura hybrida	- Datura
Hamamelis mollis	- Zaubernuss
Hydrangea macrophylla	- Hortensie
Malus germanica	- Mispel

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):	
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	- Geißblatt

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsge setz wird hingewiesen.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 3.1

Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dachendeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

#### 3.2

Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung größer Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

#### 3.3

Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen, Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

#### 3.4

Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

#### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### 4.1

Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösersatzung der Stadt Usingen wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

##### 4.2

Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unveränderlichem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erfahrung des Fundes zu schützen (§ 20 HDschG).

##### 4.3

Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll orthikal versickert, vorrasiell oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wieder wasserreiche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

##### 4.4

Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Bei allen Bodenarbeiten, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organologische Aufälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 411, Grundwasser, Bodenschutz, mitzuteilen. Dies gilt auch im Falle einer Bodenverunreinigung, die zu erheblichen Schäden an Gebäuden führt. Bei Verdacht auf eine Bodenverunreinigung ist die Anzeige des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) zu richten. Bei Verdacht auf eine Bodenverunreinigung, die geeignet ist, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

##### 4.5

Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsuntersuchungen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

##### 4.6

Bauverbotszone

Längs der Kreisstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs entsprechend (§ 23 Abs. 1 HStRg).

#### 4.7

#### Arten schutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundes naturschutzgesetz (BNatSchG), die entsprechend zu beachten sind, wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
2. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daran zu kontrollieren, ob geschützte Tiere anwesend sind.
3. Gehölzrücken schneiden und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
4. außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Baurbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Be pflanzungen

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Bebauung be troffen ist. Der zu entnahmende Bewuchs ist während Bauphase gemäß DIN 18200 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Insbesondere ist bei den zum Erhalt vorgesehenen Bäumen auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

#### Verfahrensvermerke

##### AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Am 04.07.2016

Usingen, den

Wernard (Bürgermeister)

Usingen, den