

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 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 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Fl. 7
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Maß der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Geschossflächenzahl
1.2.1.2		GRZ
1.2.1.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.1.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Oberkante Gebäude
1.2.2		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.2.1		Baugrenze
1.2.3		Verkehrsflächen
1.2.3.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.3.2		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Rad-/Fußweg
1.2.3.2.1		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.3.3		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
1.2.4		Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung
1.2.5		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1.1		Entwicklungsziel: Naturnahe Parkanlage
1.2.5.2		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.5.3		Erhalt von Laubbäumen
1.2.5.4		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.5.4		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.6		Sonstige Planzeichen
1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze und deren Zuwegungen
1.2.6.1.1		Stellplätze und deren Zuwegungen
1.2.6.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
1.2.6.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes)
1.2.6.4		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich B"
1.2.6.5		Brunnen (nicht eingemessen)
1.2.6.6		Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStVG
1.2.6.7		Anlage Feuchtbiotop (Lage unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB)**
Zulässig ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich einer dem Betrieb zugeordneten Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen mit einer Grundfläche von maximal 90 m² und einer ausschließlich betriebsbezogenen Gästewohnung für den zeitlich begrenzten Aufenthalt von Mitarbeitern und Geschäftskunden mit einer Grundfläche von maximal 165 m² sowie entsprechender Nebenanlagen und Stellplätze.
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Fahrhobenoberkante (Scheitel-punkt) der Lindenstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
- 2.3 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Entwicklungsziel: Naturnahe Parkanlage und Feuchtbiotop
Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine strukturreiche Parkanlage mit einem Feuchtbiotop anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind gemäß Symbol in der Planzeichnung mindestens 20 standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einer Pflanzqualität von mindestens 3xv, StU 14-16 bzw. Hei. 2xv, StU 150-200 anzupflanzen und die vorhandenen Laubbäume zu erhalten. In der Mitte der Fläche ist ein Kleingewässer bis 1 m Tiefe mit naturnahen, flach ausgezogenen Uferzonen anzulegen; zur Bepflanzung sind ausschließlich heimische Wasser- und Röhrichtpflanzen zu verwenden. Die Freiflächen sind zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln und mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen Standard mit Kräutern) oder RSM 8.1.3 (Biotopmischung für magere Standorte) bzw. einer Heublumensaat eines regionalen Extensivgrünlandes anzulegen.
- 2.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Pkw-Stellplätze, Gehwege und Zufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weiltugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.
- 2.5 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
2.5.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 20 % mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen oder bewährten Hochstammstauden zu bepflanzen. Blüten- oder Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand und die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupflanzenden Laubgehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

- 2.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.5.3 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzusehen.
- 2.5.4 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Ergänzung der bestehenden Eingrünung eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der nach innen orientierte Bereich ist auf einer Breite von 1 bis 3 m als grasig-kräutiger 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 den Stock gesetzt werden.
- 2.5.5 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200		
Aescul. hippocastanum	- Rosskastanie	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	- Tilia platyphyllos
Acer platanoides	- Spitzahorn	- Sorbus aria
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	- Sorbus intermedia
Carpinus betulus	- Hainbuche	- Sorbus aucuparia
Juniperus regia	- Walnuss	- Eberesche
Malus div. spec.	- Zierapfel	- Prunus avium
Quercus robur	- Stieleiche	- Prunus div. spec.
Quercus petraea	- Traubeneiche	- Zierpflaume
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150		
Cornus sanguinea	- Roter Hartweil	- Ribes div. spec.
Corylus avellana	- Hasel	- Pyrus pyramidalis
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn	- Rosa canina
Crataegus laevigata	- Zweigriff. Weißdorn	- Sambucus nigra
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	- Salix caprea
Malus sylvestris	- Wildapfel	- Viburnum lantana
		- Wollst. Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150		
Cornus mas	- Kornelkirsche	- Philadelphus coronarius
Buddleia davidii	- Sommerflieder	- Ribes sanguineum
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	- Syringa vulgaris
Deutzia hybrida	- Deutzia	- Spiraea bunaldia
Hamelis mollis	- Zaubernuss	- Weigelia florida
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	- Rosa div. spec.
Mespilus germanica	- Mispel	
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):		
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	- Parthenocissus spec.
Hedera helix	- Efeu	- Vitis vinifera
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblatt	- Humulus lupulus
Lonicera caprifolium	- Gelbblatt	

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

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 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 spiegelfarbenen 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 unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller 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 Laubhecken. 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 Abösesatzung 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 im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).
- 4.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**
4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 4.4 **Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten 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/IV 4.1, Grundwasser, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen 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 Bestandsunterlagen 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 größeren Umfangs entsprechend (§ 23 Abs. 1 HStVG).

Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (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,

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,

b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,

c) Gehölzschnittmaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,

d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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

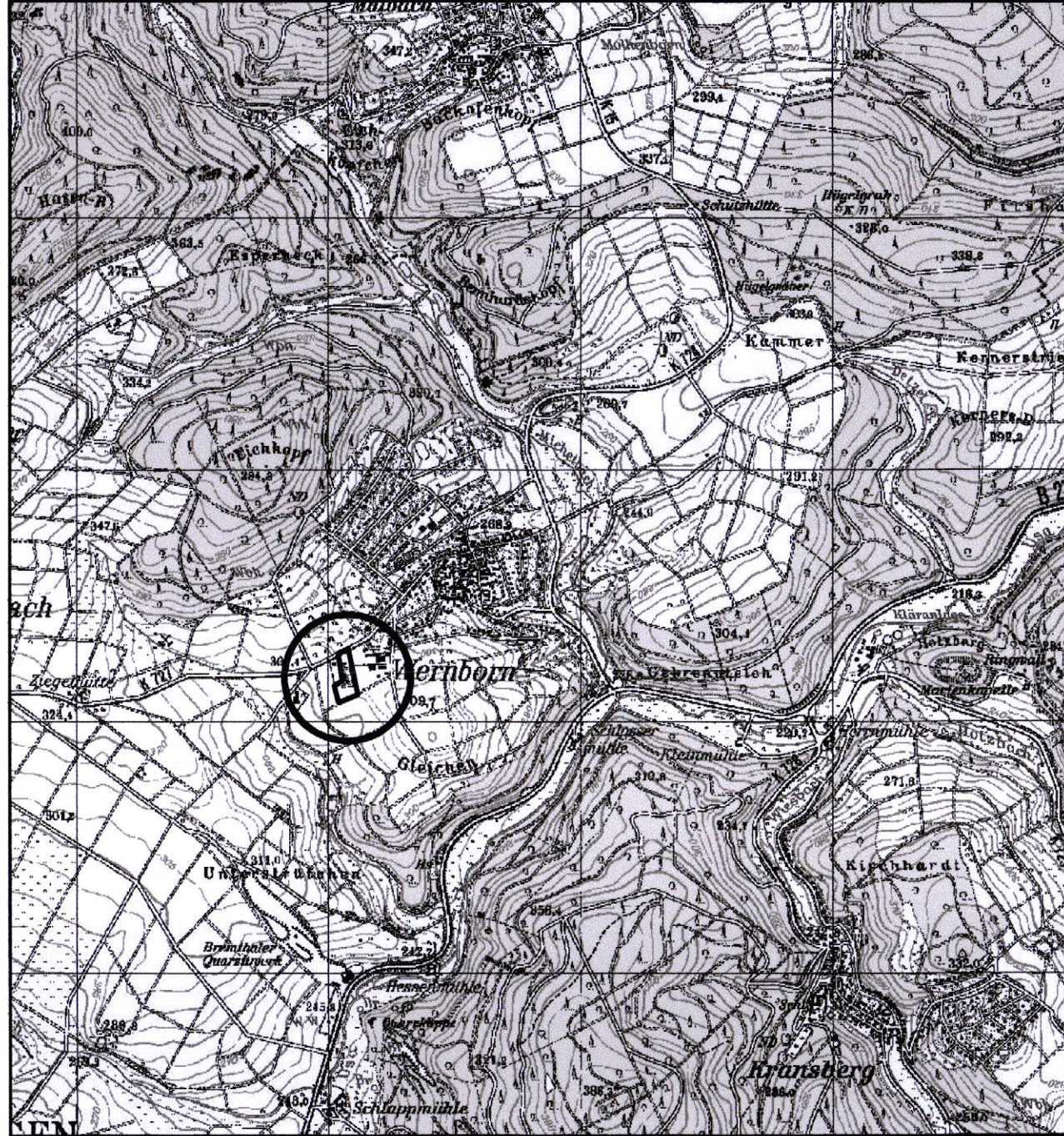
4.8 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 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 gem. § 2 (1) BauGB vom 13.10.2014. Usingen, den 04.07.2016 Wernard (Bürgermeister)	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 04.04.2015. Usingen, den 04.07.2016 Wernard (Bürgermeister)
BÜRGERBETEILIGUNG Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Anhörung in der Zeit vom 13.04.2015 bis 15.05.2015 und durch Auslegung eines Vorentwurfes nach vorheriger Bekanntmachung. Usingen, den 04.07.2016 Wernard (Bürgermeister)	
OFFENLAGE Stadtverordnetenbeschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB am: 07.12.2015. Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: 12.12.2015. Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 21.12.2015 bis: 05.02.2016 Usingen, den 04.07.2016 Wernard (Bürgermeister)	
SATZUNGSBESCHLUSS Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am: 30.05.2016 Usingen, den 04.07.2016 Wernard (Bürgermeister)	
AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Usingen, den 04.07.2016 Wernard (Bürgermeister)	
VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: 07.07.2016 Usingen, den 08.07.2016 Wernard (Bürgermeister)	

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Halger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35448 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-39	Stand: 17.02.2015
Stadt Usingen, Stadtteil Wernborn	20.03.2015
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A"	03.09.2015
	16.02.2016
Satzung	Bearbeitet: Adler CAD: Rüdiger Kupetz Maßstab: 1 : 1.000