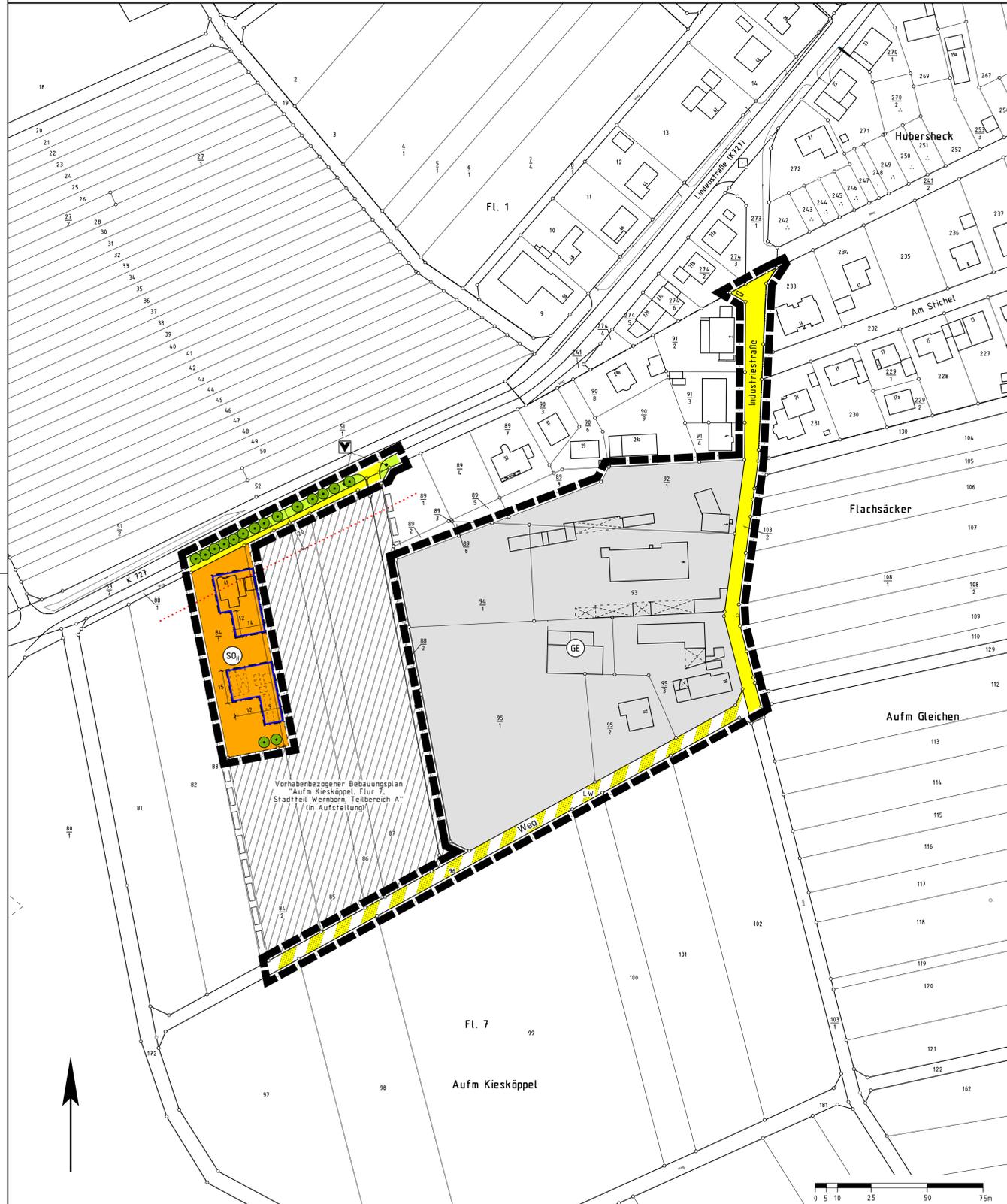


# Stadt Usingen, Stadtteil Wernborn

## Bebauungsplan "Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich B"



### 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** Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.2.1.1 **SO<sub>h</sub>** Sondergebiet Hobbytierhaltung
- 1.2.1.2 **GE** Gewerbegebiet
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 **Baugrenze**
- 1.2.4 **Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:  
1.2.4.2.1 **LW** Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.5 **Grünflächen**
- 1.2.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.2.6.1 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.7 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A"
- 1.2.7.3 Bestandsgebäude (nicht eingemessen)
- 1.2.7.4 Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStRG

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1.1 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)**
  - 2.1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
  - 2.1.1.2 Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 2.1.2 **Sondergebiet Hobbytierhaltung (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
  - Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hobbytierhaltung sind ein Wohngebäude sowie bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die der privaten Hobbytierhaltung dienen.
- 2.2 **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
  - Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 **Stellplatzsetzung**
  - Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Usingen wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 3.2 **Bodendenkmäler**
  - 3.2.1 Seitens HessenArchäologie wird in der Stellungnahme vom 15.04.2015 darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine archäologische Fundstelle bekannt ist und damit zu rechnen ist, dass durch eine weitgehende Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 2 HDschG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, wird im Vorfeld von Baumaßnahmen und Eingriffen in den Boden ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDschG erforderlich, deren Kosten vom Bauherrn/Verursacher zu tragen sind.
  - 3.2.2 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).
- 3.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**
  - 3.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiebelt 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).
  - 3.3.2 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).
- 3.4 **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/WI 41.1, 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 Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- 3.5 **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.

### 3.6

#### 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 HStRG).

### 3.7

#### 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:

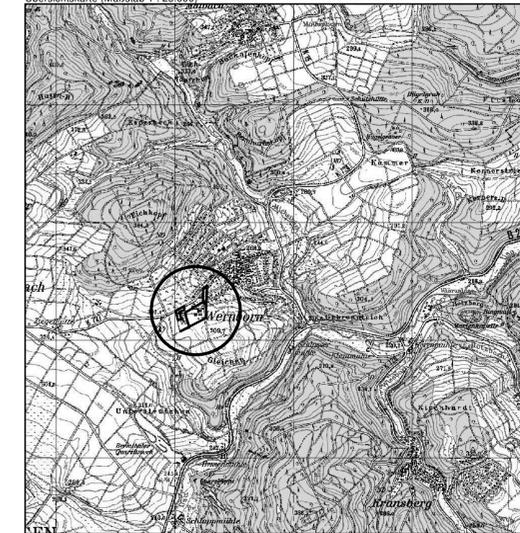
- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen 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 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### Verfahrensvermerke

<b>AUFSTELLUNG</b> Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 13.10.2014. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 04.04.2015. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> 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 ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	
<b>OFFENLAGE</b> 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 ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am: ..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: ..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> 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 ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	
<b>VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT</b> Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: ..... Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 26.02.2015  
03.09.2015  
16.02.2016

Beauftragter: Adler  
CAD: Roefling, Kupetz  
Maßstab: 1 : 1.000