

Stadt Usingen, Stadtteil Wernborn

Bebauungsplan "Gelände ehemalige Gärtnerei

Zwermann, Flur 2 Gemarkung Wernborn"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustypen	FH*
1	WA	0,4	0,8	II	a	E	11 m
2	WA	0,4	0,8	II	a	ED	11 m

*Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante der Planstraße und für die rückwärtig gelegenen Gebäude die Hinterkante der jeweiligen ausgebauten Verkehrsfläche.

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über der Fahrbahnoberkante der Planstraße und für die rückwärtig gelegenen Gebäude die Hinterkante der jeweiligen ausgebauten Verkehrsfläche; hier:
- 1.2.2.4.1 Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 abweichende Bauweise
- 1.2.3.2 Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 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 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung gemäß 2.3.2
- 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.3.3
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.6.3 Höhelinien

2 Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO**
- 2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (d.h. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind unzulässig).
- 2.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
- 2.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO: Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundfläche sind Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.
- 2.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Bei Einzelhäusern sind zwei Wohneinheiten (WE) und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit (WE) zulässig.
- 2.1.5 **Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO**
- Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten höchstens zulässigen Firsthöhen (FH_{max} = 11 m) ist die Fahrbahnoberkante der Planstraße und für die rückwärtig gelegenen Gebäude die Hinterkante der jeweiligen ausgebauten Verkehrsfläche.
- 2.1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO: Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die abweichende Bauweise. Die Länge der Gebäude beträgt maximal 16 m.
- 2.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
- 2.2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 2.3 **Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**
- 2.3.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen 2. Ordnung:

Artenliste

- Amelanchier ovalis - Felsenbire
- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Roter Hartnigel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Rosa canina agg. - Hundsrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

- 2.3.2 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 x v., m.B., STU 14-16 cm).

Artenliste

- Acer platanoides - Glibosum - Kugel-Ahorn
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' - Rottorn

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe $\geq 5 \text{ m}^2$ je Baum vorzusehen.

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

- 2.3.3 Anpflanzung von Laubbäumen, 2. Ordnung gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 x v., m.B., STU 14-16 cm).

Artenliste

- Malus domestica - Apfel
- Prunus avium - Kulturkirsche
- Pyrus communis - Birne

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe $> 5 \text{ m}^2$ je Baum vorzusehen.

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO

- 3.1.1 **Dachneigung**
- Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 30° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 40°. Abweichende geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- 3.1.2 **Dacheindeckung**
- Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, brauntönen und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO zu Einfriedungen:

- 3.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).

3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO zu PKW-Stellplätzen:

- PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.

3.4 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Begrünungen

- 3.4.1 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden (zur Artenauswahl siehe 2.3.1).
- 3.4.2 Nebenanlagen, wie z.B. Garagen bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste oder Spalierobst zu begrünen.

Artenliste

- Clematis vitalba od. montana - Wilde Clematis, Waldrebe (mit Kletterhilfe)
- Clematis-Hybriden - Clematis-Zuchtsorten (mit Kletterhilfe)
- Hedera helix - Efeu (selbstklimmend)
- Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie (selbstklimmend)
- Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt (mit Kletterhilfe)
- Lonicera caprifolium - Geißblatt, Jälängerleiber (mit Kletterhilfe)
- Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein (selbstklimmend)
- Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein (selbstklimmend)
- Polygonum aubertii - Schling-Knöterich (mit Kletterhilfe)
- Vitis vinifera - Echter Wein (mit Kletterhilfe)
- Wisteria sinensis - Blauregen, Glycinie (mit Kletterhilfe)

4 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 m³ zu sammeln und im Rahmen der gesetzlich zulässigen Zwecke in Haus, Hof und/oder Garten zu verwenden. Ein Zisternenüberlauf an den Kanal ist vorzusehen.

5 Nachrichtliche Übernahme

- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

6 Hinweis

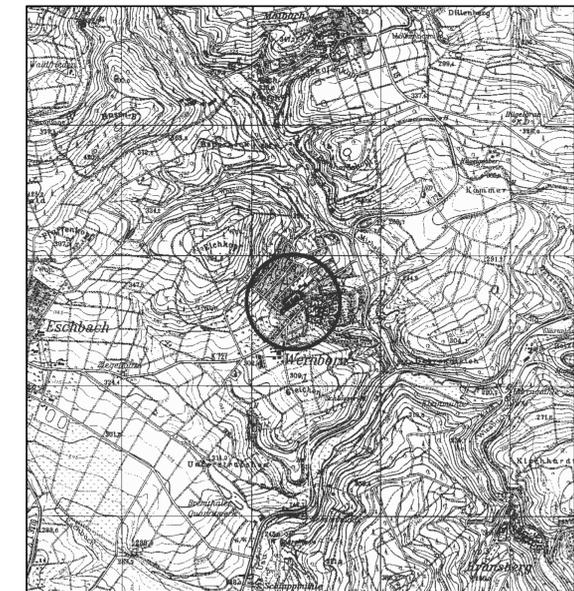
6.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDöSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 4 HDöSchG 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.

Vermerke

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom übereinstimmen.	
Usingen, den	Amt für Bodenmanagement Im Auftrag: (Unterschrift)
Siegel	
AUFSTELLUNG	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 17.05.2004.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am
Usingen, den	Usingen, den
(Siegel)	(Siegel)
Drexelius (Bürgermeister)	Drexelius (Bürgermeister)
ENTWURFSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am2007.	Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a (2) 1 und § 13 (2) 2 BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am
Usingen, den	Usingen, den
(Siegel)	(Siegel)
Drexelius (Bürgermeister)	Drexelius (Bürgermeister)
BEHÖRDENBETEILIGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS
Die Offenlegung im Entwurf wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.	Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:
Usingen, den	Usingen, den
(Siegel)	(Siegel)
Drexelius (Bürgermeister)	Drexelius (Bürgermeister)
VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT	Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:
	Usingen, den
(Siegel)	Drexelius (Bürgermeister)

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stand: 09.08.07 / 31.10.07

Stadt Usingen, Stadtteil Wernborn

Bebauungsplan "Gelände ehemalige Gärtnerei Zwermann, Flur 2 Gemarkung Wernborn"

Bearbeitet: Schade

CAD: Roßling

Plangr.: 96 x 64 cm

Maßstab: 1 : 1.000