

STADT USINGEN

Bebauungsplan Im Herrngarten

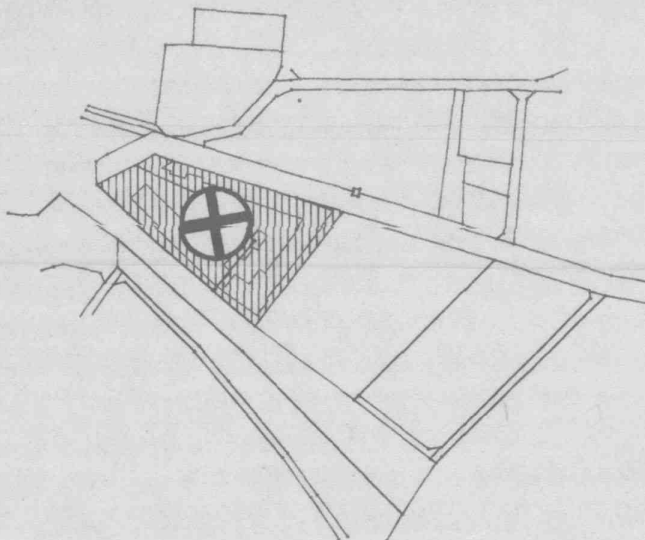
Wilhelmsdorf

Gemarkung Wilhelmsdorf
Flur 1

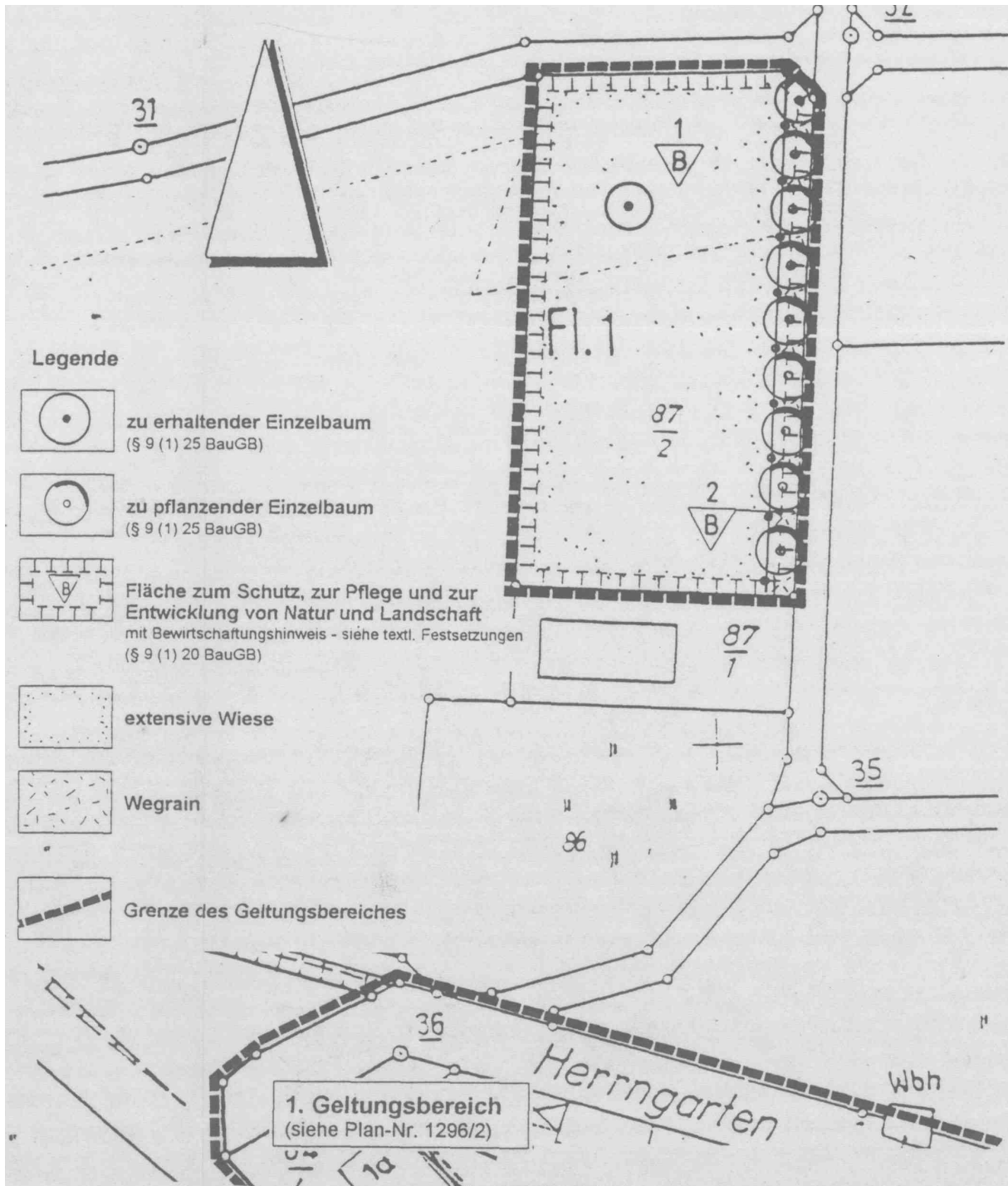
Stand April 1997

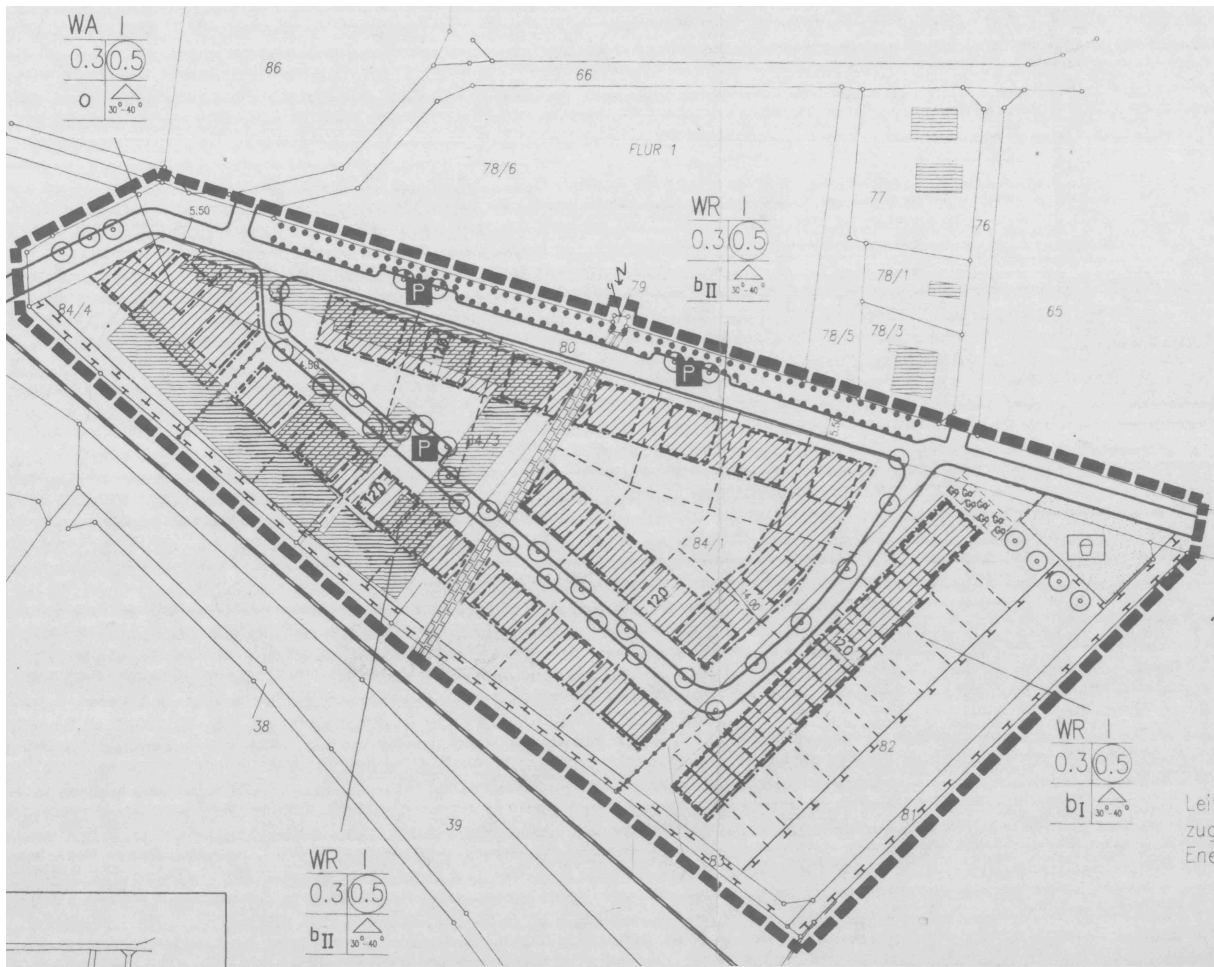


DR.-ING. RAINER LINDENMANN

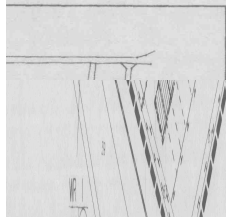


Altstandort: Holzverarbeitender Betrieb





**Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA
Die Forderungen der Schutzgebietsverordnung v. 24.6.1987
sind zu beachten**



ZEICHENERKLÄRUNG

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)



Reines Wohngebiete, §3 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO

O offene Bauweise, §22 Abs.2 BauNVO

b besondere Bauweise, §22 Abs.4 BauNVO

III-V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, §20 BAuNVO

GRZ 0.4 Grundflächenzahl, §19 BauNVO

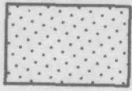
⓪.7 Geschoßflächenzahl, §20 BauNVO

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

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

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.

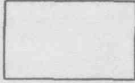
Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11)



Straßenverkehrsflächen, §9 Abs.1 Nr.11 BauGB



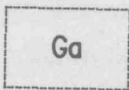
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, §9 Abs.1 Nr.11



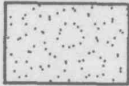
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche §9 Abs.1 Nr.11 BauGB



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

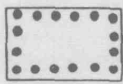


Private Grünfläche, §9, Abs.1 Nr.15



Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Spielplatz, §9 Abs.1 Nr.22 BauGB

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



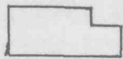
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§9 Abs. 1 Nr.25a, 25b BauGB)

Anpflanzung

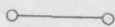


von Einzelbäumen

B. Sonstige Planzeichen



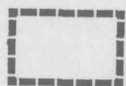
Vorhandene Bebauung



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, §9 Abs.7 BauGB

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet

Die gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe sind nicht zulässig.

WR Reines Wohngebiet

Die gemäß §3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe sind nicht zulässig.

Bauweise

Für die mit „besonderer Bauweise I“ bezeichneten Flächen wird gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgelegt, daß nur Einzelhäuser mit einer Frontlänge (Länge der Fassadenprojektion auf die Straßenbegrenzungslinie) von max. 26 Metern zulässig sind. Für die mit „besonderer Bauweise II“ bezeichneten Flächen wird gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgelegt, daß nur Einzelhäuser mit einer Frontlänge (Länge der Fassadenprojektion auf die Straßenbegrenzungslinie) von max. 12 Metern zulässig sind.

Bei jedem Grundstück dürfen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze max. 5 Meter Frontlänge der Grundstücksbreite, gemessen entlang der Straße, genutzt werden.

Die Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen sind gem. §20 Abs. 3 BauNVO mit zur GFZ anzurechnen.

Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächengröße nicht zulässig. Es wird weiterhin festgesetzt, daß die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu max. 45% mit versiegelnden Oberflächenmaterialien (wasserundurchlässige Baustoffe wie Pflaster, Beton, Asphalt etc.) und Baulichkeiten (Nebenanlagen) bebaut werden darf.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird im Geltungsbereich auf 8 Meter über Straßenhöhe, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt.

Drempel bis zu einer Höhe von 0.80 Meter sind zulässig.

Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen bilden Garagen und Stellplätze. Diese sind nur in direktem Anschluß an die Erschließungsstraßen zulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen

Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie 50% der Trauflänge je Gebäudeseite nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachüberstände dürfen giebelseitig nur 0,3 Meter betragen. Die Dacheindeckung darf nur mit naturroten Dachpfannen oder begrünt ausgeführt werden.

Garagdächer sind nur als geneigte Dächer mit mind. 30 Grad Dachneigung zulässig. Die Dacheindeckung ist in dem gleichen Material wie das zugehörige Hauptgebäude auszuführen.

Als Einfriedungen sind nur Laubhecken mit innenliegenden Spanndrähten zulässig. Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksteil sind nicht zulässig.

Freiflächengestaltung

Mind. 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten. Darin soll eine mind. 35% Gehölzpflanzung aus Arten der Auswahlliste enthalten sein; je Strauch ist eine Fläche von 1,5 Quadratmeter und je Baum eine Fläche von 10 Quadratmeter dabei rechnerisch zugrunde zulegen. Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume können mit eingerechnet werden.

Bei ebenerdig angeordneten Parkflächen ist je drei Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Fläche für Anpflanzung.

Entsprechend der Darstellung im Plan sind durchgängige dreireihige Gehölzpflanzungen aus allen Arten der Auswahlliste anzulegen und im Bestand zu unterhalten. der Pflanzabstand beträgt 1 Meter.

Zusätzlicher Pflanzstreifen entlang der Bahn und dem Waldrand

Im Plangebiet ist entlang des Bahndammes und des Waldrandes ein mind. 5 Meter breiter Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken anzulegen. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, und mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu versehen und zu pflegen.

Anpflanzen von Einzelbäumen

Entsprechend der Darstellung im Plan sind Laubbäume aus Arten der Auswahlliste anzupflanzen und zu unterhalten. Von dem im Plan dargestellten Standorten kann bis zu 5 Meter seitlich, parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, abgewichen werden. Auf jedem Grundstück sind mind. 2 Laubbäume aus Arten der Auswahlliste anzupflanzen und zu unterhalten. Soweit der Standort der Bäume im Plan nicht zeichnerisch dargestellt ist, kann dieser frei gewählt werden.

Dachflächenwasser

Die Dachflächenwässer sind in einer Zisterne zu sammeln, je nach Bodenverhältnissen zu versickern oder als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung zu benutzen. Ein Überlauf mit Anschluß an den Kanal ist zulässig.

Pflanzliste

Bäume:

<i>acer campestre</i>	Feldahorn
<i>acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>betula verrucosa</i>	Birke
<i>salix caprea</i>	Salweide
<i>tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>malus communis</i>	Holzapfel
<i>prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>tilia cordata</i>	Linde
<i>aesculus hippocastanum</i>	Kastanie
<i>sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>juglans nigra</i>	Walnuß
<i>robinia pseudoacacia</i>	Robinie (giftig)

Sträucher:

<i>cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>corylus avellana</i>	Hasel
<i>crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>sambucus nigra</i>	Holunder
<i>viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>hippophäe rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>rosa canina</i>	Hundsrose
<i>euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen (giftig)
<i>daphne mezereum</i>	Seidelbast (giftig)
sowie	hochstämmige Obstbäume

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.

Wird, die im Plan dargestellte 20-kV-Kabeltrasse als Freileitung ausgeführt, so ist beidseitig ein 9 Meter breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Auf den Flurstücken 84/3 und 84/4 befindet sich ein Altstandort (ehem. Holzverarbeitender Betrieb).

RECHTSGRUNDLAGEN

In der zur Zeit des Inkrafttretens gültigen Fassung:

BauGB, BauNVO, PlanZVO, Wohnungsbauerleichterungsgesetz, HGO, HBO mit Erlaß HMI, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen, GVBL.1,S.102

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Die Planunterlage wurde unter Zugrundelegung der Flurkarte hergestellt.

Usingen, den

.....
Leiter Katasteramt

Aufstellungsbeschuß

durch die Stadtverordnetenversammlung am ..15.02.93..... gefaßt.

Usingen, den ..08.09.97.....

.....
Bleker, 1. Stadtrat

Bekanntmachung

des Aufstellungsbeschlusses am ..03.03.93..... in Usinger Anzeiger, in

Usingen, den ..08.09.97.....

.....
Bleker, 1. Stadtrat

Bürgerbeteiligung

zur Einsichtnahme des Vorentwurfes vom ..08.03.93..... bis ..02.04.93.....

Eine Bürgerversammlung fand am 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.....

.....
Bleker, 1. Stadtrat

Bekanntmachung

1. Offenlage des Entwurfs am ..10.06.95..... in Usinger Anzeiger, in

Usingen, den ..08.09.97.....

.....
Bleker, 1. Stadtrat

1. Offenlage

in der Zeit vom ..19.06.95..... bis ..19.07.95.....

Usingen, den ..08.09.97.....

.....
Bleker, 1. Stadtrat

Bekanntmachung

2. Offenlage des Entwurfs am ..09.01.97..... in Usinger Anzeiger, in

Usingen, den ..08.09.97.....

.....
Bleker, 1. Stadtrat

2. Offenlage

in der Zeit vom ..20.01.97..... bis ..21.02.97.....

Usingen, den ..08.09.97.....

.....
Bleker, 1. Stadtrat

Satzungsbeschuß

durch die Stadtverordnetenversammlung am ..21.07.97..... beschlossen.

Usingen, den ..08.09.97.....

.....
Bleker, 1. Stadtrat

Der Satzungsbeschuß wurde am ..02.08.97..... in Usinger Anzeiger, in veröffentlicht.

Usingen, den ..08.09.97.....

.....
Bleker, 1. Stadtrat