

Stadt Usingen – Bebauungsplan „Schleichenbach II“ – 1. Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 In den WA-Gebieten, wo nach der Planzeichnung lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die größte Gebäudeseite darf höchstens 24 m betragen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 1.4 Die Länge von Hausgruppen darf höchstens 40 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO).
- 1.5 Im MI-Gebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7, 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.6 In allen MI-Gebieten sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind insgesamt ausgeschlossen. Gewächshäuser und Gartengerätehütten sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie insgesamt eine Grundfläche von 8 qm und ein Bauvolumen von 20 cbm nicht überschreiten (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen ausnahmsweise zulässig, wenn der Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. Verkehrsfläche mindestens 2 m beträgt.
- 1.8 In den Bereichen, wo die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit II festgesetzt ist, darf die Traufhöhe nach HBO (Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut), bergseitig höchstens 6,35 m und talseitig höchstens 7,35 m über der Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlage liegen, gemessen im jeweiligen Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekante bis zur erschließenden Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Verkehrsfläche maßgeblich.

- 1.9 In den Bereichen, wo die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit III festgesetzt ist, darf die Traufhöhe nach HBO (Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut), bergseitig höchstens 8,85 m und talseitig höchstens 9,85 m über der Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlage liegen, gemessen im jeweiligen Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekante bis zur erschließenden Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

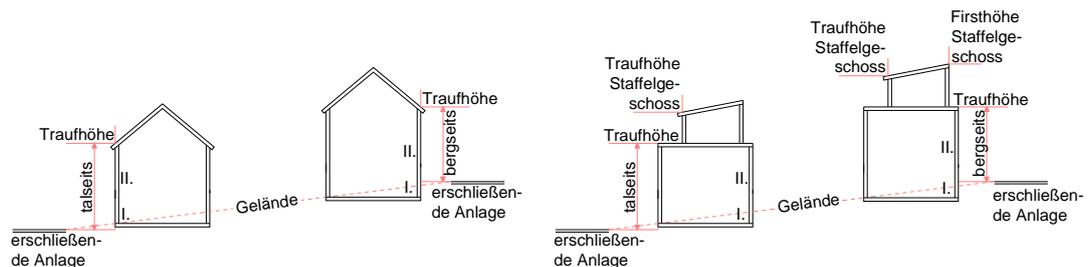
Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Verkehrsfläche maßgeblich.

- 1.10 Bei Staffelgeschossen ist gegenüber den beiden Gebäudelängsseiten bzw. straßenseitig bei quadratischen Grundrissen, ein Rücksprung um mindestens 1 m einzuhalten.

Die o.g. Maximalwerte der Traufhöhen gelten für die Gebäudeaußenwände des obersten Vollgeschosses. Bei dem zurückspringenden Staffelgeschoss dürfen folgende Höhen, gemessen im jeweiligen Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekante bis zur erschließenden Anlage, nicht überschritten werden:

bei II Vollgeschossen: Traufhöhe 9,10 m bergseits und 10,10 m talseits, Firsthöhe 11,00 m
bei III Vollgeschossen: Traufhöhe 11,60 m bergseits und 12,60 m talseits, Firsthöhe 13,50 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).



- 1.11 Die Dammkrone des im Norden festgesetzten Lärmschutzwalls hat die Fahrbahn der angrenzenden Landesstraße um mind. 5 m zu übersteigen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

- 2.1 Mindestens 40% der gesamten privaten Grundstücksfläche ist als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 2.2 In den WA-Gebieten am südlichen Gebietsrand ist auf den der Schleichenbachau zugewandten Seiten der Baugrundstücke jeweils mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 80% der Anpflanzungen mit standortgerechten Obst- und Laubgehölzen herzustellen.
- 2.4 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- 2.5 Wege, Stellplätze etc. sind versickerungsfähig herzustellen. Zulässig sind Rasen, Rasensteine, Schotterrassen, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Kies- oder Splittdecke sowie wasser-

gebundene Decken. Ausnahmen können in Bereichen mit Hangneigungen von mehr als 10% zugelassen werden.

2.6 Als Schutzpflanzung zwischen parallel angeordneten Stellplätzen ist nach 4 Stellplätzen ein Hochstamm mit Baumscheibe (Mindestfläche 10 qm) und erhöhtem nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen.

2.7 Der Grünzug am östlichen Abschluss des Gebiets ist als Wiese mit einer mindestens 10 m breiten Obstbaumreihe und integrierten Fuß- und Radwegen sowie in einem Teilbereich als Spielplatz anzulegen.

Die Gestaltung von Wiese und Obstbaumreihe ist entsprechend den Pflanzlisten vorzunehmen.

Der Spielplatz ist als offene parkartige Fläche zu gestalten – Bäume lt. Pflanzliste.

Am südlichen Abschluss des Grünzugs ist eine mehrreihige Hecke anzulegen.

2.8 Am südlichen Abschluss des Baugebiets ist ein naturnaher Graben mit beidseitigem Bankett anzulegen.

Dem Grabenbereich vorgelagert ist ein 3,5 m breiter versickerungsfähig befestigter Weg anzulegen.

2.9 Am westlichen Abschluss des Baugebiets ist ein 5 Meter breiter öffentlicher Pflanzstreifen mit integriertem Entwässerungsgraben anzulegen.

2.10 Der entlang der Landesstraße im Norden festgesetzte Lärmschutzwall ist mit Extensivrasen, Pflanzflächen mit Bodendeckern und gehölzbestandenen Flächen zu begrünen. Die endgültige Ausgestaltung ist in Abhängigkeit von den Lärmschutzvorgaben des Gutachtens des Büro Ohlsen, Grünberg vom 22.11.2005 und der Grüngestaltungsplanung unter Beachtung der Pflanzliste festzulegen.

2.11 Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können unter Berücksichtigung der Gesamtanzahl an Zufahrten und Leitungen angepasst werden.

Hierbei sind folgende Arten zu verwenden:

- für größere Standorte - *Fraxinus angustifolia* Raywood
- für engere Standorte - *Acer rubrum* "Scanlon" oder *Acer plat.* Columnare
- für den Bereich beidseits der Gebietszufahrt - offener, durchgehender Pflanzstreifen, 2 bis 3 Bäume je Seite (bei Säulen auch 4-5), säulenförmig *Quercus rubra* Fastigiata oder rundkronig *Acer platanoides*.

Baumscheiben sind mindestens 4 qm groß mit erhöhtem und nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

- 3.2 Dächer von Hauptgebäuden innerhalb einer Hausgruppe sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- 3.3 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 0°- 45° festgesetzt.
- 3.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der dazugehörigen Trauflänge zulässig.
- 3.5 Auf den Grundstücken sind im Bereich der Hausgärten zu den öffentlichen Flächen hin Einfriedungen zulässig.

Als Einfriedungen sind zugelassen:

- Hecken aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 2 m
- Holzzäune
- transparente Metallzäune bis 1,2 m Höhe

Hecken sind von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Ergänzend ist als Abgrenzung der Hausgärten ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun von max. 1,2 m Höhe erlaubt.

Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugern zu gewährleisten.

- 3.6 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind die Grundstücke mit einer mindestens einreihigen, durchgängigen Laubgehölzhecke von max. 2 m Höhe einzufrieden. Innerhalb der Hecke ist, als Abgrenzung der Hausgärten, ein Maschendrahtzaun von maximal 1,20 m Höhe erlaubt.

Ein Niveauausgleich des Geländes an den Grundstücksgrenzen entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist mit Stützwänden und Gabionen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über OK natürliches Gelände, an der jeweils betroffenen südlichen Baugrundstücksgrenze zulässig.

Bei Stützmaßnahmen mit Beton-Fertigteilen o.ä. sind diese 1,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken, so dass die geforderte Heckenpflanzung vor diesen Stützmaßnahmen möglich ist. Stützmaßnahmen mit Natursteinen und mit Natursteinen befüllten Gabionen können direkt an den Baugrundstücksgrenzen des südlichen Plangebietsrandes errichtet werden. Die zum Einsatz kommenden Natursteine sollen eine hellgraue bis hellbraune Farbigekeit aufweisen (Diabas, Muschelkalk o.ä.).

Die Pflicht zur Pflanzung der mindestens einreihigen Laubgehölzhecke an der südlichen Plangebietsgrenze bleibt von den vorab beschriebenen Niveauausgleichsvarianten unberührt.

- 3.7 Mülltonnen-Abstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzubeziehen, mit Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.
- 3.8 Flache Dächer über Garagen sind bis 15° Neigung flächendeckend, dauerhaft und extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.

4. Allgemeine Hinweise

- 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Usingen in ihrer aktuellen Fassung bzw. das Entwässerungskonzept maßgebend.
- 4.2 Das Plangebiet wird fast vollständig im Trennsystem entwässert. In den Randbereichen des Plangebiets wird die Ableitung des Regenwassers über offene Gräben bzw. Gerinne geführt. Das über die Regenwasserkanalisation und die offenen Gräben gefasste Niederschlagswasser wird über einen am südlichen Gebietsrand geführten Graben der Usa zugeleitet. Die Entwässerung des Plangebiets ist Gegenstand eines Entwässerungskonzepts (Büro BGS Wasserwirtschaft GmbH), das der Begründung zum Bebauungsplan anliegt und als Grundlage für die Ausführungsplanung zu beachten ist.
- 4.3 Die Sammlung des nicht verschmutzten Regenwassers in Zisternen und die direkte Wiederverwendung als Brauchwasser wird empfohlen. Technische Einzelheiten wie insbesondere das Erfordernis eines Notüberlaufs in die öffentliche Kanalisation sind im Rahmen des Bauantrags zu klären.
- 4.4 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. In diesem Zusammenhang wird auf das Regelwerk "Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" hingewiesen. Für das Plangebiet ist insbesondere der für Baumstandorte einzuhaltende Mindestabstand zur Gas-Hochdruckleitung von 2,50 m ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen zu beachten. Ist ein geringerer Abstand gegeben, so sind entsprechende Schutzmaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein lichter Mindestabstand von 1 ,0 m ist jedoch immer einzuhalten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind entsprechende Planauskünfte einzuholen.
- 4.5 Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind die allgemein jeweils gültigen Vorschriften und Merkblätter zu beachten und mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind entsprechende Planauskünfte einzuholen.
- 4.6 Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich ein Teil des Geltungsbereichs am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Bei der 2011 durchgeführten Messung zur Ortung von Kampfmitteln wurden keine kampfmittelrelevanten Objekte gefunden. Zu dem Ergebnis der Untersuchung wurde mitgeteilt, dass es nicht vollkommen ausgeschlossen ist, dass sich Kampfmittel aus mit dem Magnetfeld zusammenhängenden Besonderheiten einer Detektion entziehen. Im Zuge von Bautätigkeiten sind daher die üblichen Sorgfaltspflichten bei Erdarbeiten zu beachten. Die Abgrenzung des Sondierungsgebiets ist auf der Planzeichnung in einer Karte dargestellt. Auf die Beachtung der „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ des Regierungspräsidiums Darmstadt und auf das Abstimmungserfordernis mit dem Kampfmittelräumdienst beim Auffinden von Kampfmitteln wird hingewiesen.
- 4.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln.

Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich der Magistrat der Stadt Usingen, das Regierungspräsidium Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt/M. oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

- 4.8 Aus dem Umfeld des Baugebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
- 4.9 Eine Löschwasserversorgung von 800 l/min über 2 Stunden ist sicher zu stellen.

5. Pflanzlisten

- 5.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden, beispielhaft angeführten Arten, zu pflanzen. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
- Gehölze, die sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet
- 5.2 Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung): *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche)+, *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)
- 5.3 Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung): *Acer campestre* (Feldahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzzerle), *Betula pendula* (Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Waldhasel), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus laevigata* (Rotdorn), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Juglans regia* (Walnuss), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus mahaleb* (Steinweichsel), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Rhamnus frangula* (Faulbaum)++, *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aria* (Mehlbeere)+, *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)+, *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere)+ und Hochstamm-Obstbäume
- 5.4 Sträucher: *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)+, *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)++, *Ligustrum vulgare* (Liguster)++, *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)+, *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose) u.a. spec, *Rosa arvensis* (Feldrose), *Salix caprea* (Salweide), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder)+, *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)++ und Obstgehölze
- 5.5 Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
- Selbstklimmer: Trompetenblume - *Campsis radicans*, Spindelstrauch - *Euonymus fortunei*-Sorten, Efeu - *Hedera helix*, Kletterhortensie - *Hydrangea petiolaris*, Jungfernebe *Parthenocissus quinquefolia* "Engelmanni", Wilder Wein - *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii"
- Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Strahlengriffel - *Actinidia arguta*, Akebie - *Akebia quinata*, Pfeifenwinde - *Aristolochia macrophylla*, Clematis-Arten, Hopfen - *Humulus lupulus*, Geißblätter - *Lonicera*-Arten, Knöterich - *Polygonum aubertii*, Weinreben - *Vitis*-Arten, Blauregen - *Wisteria sinensis*
- 5.6 Extensivbegrünung für Flachdächer: naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulente, Kräutern und Gräsern gebildet.
- 5.7 Extensivrasen, artenreich: u.a. mit Schafgarbe, Gänseblümchen, Wiesenschaukraut, Heidenelke, Ferkelkraut, Hornklee, Wegerich, Braunelle, Feldthymian, Löwenzahn, Straußgras, Kammgras, Schafschwingel, Rotschwingel, Wiesenrispengras