

# Stadt Usingen, Kernstadt

## Bebauungsplan

### "Gewerbegebiet und Sondergebiet Baumarkt Am gebackenen Stein"



Flt. Nr.	Bezeichnung	GRZ	BHZ	GFZ	Öfz
1	GE	0,8	6,0	-	337,20 m <sup>2</sup> m. NN
2	GE	0,8	6,0	-	330,00 m <sup>2</sup> m. NN
3	SO	0,8	-	0,5	330,20 m <sup>2</sup> m. NN

Bei Kombination von GRZ und überbauter Grundstücksfläche gilt die höhere Festsetzung

#### Planzustimmung

Bauplanfestsetzung (Bauplan) i.d.F. der Bewahmung vom 27.11.1997 (BGBl. I S. 2141, 1988 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 27.12.2002 (BGBl. I S. 3062)  
 Bauabwärtungsverordnung (BauAbwV) i.d.F. v. 23.11.1990 (BGBl. I S. 1521)  
 Planabwärtungsverordnung (PlanAbwV) i.d.F. vom 18.12.1991 (BGBl. I S. 2491)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 16.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14, S. 274)

#### 1 Zeichenerklärung

- 11 Katastralgrenzlinie (Grenzlinie)
- 11.2 Flurgrenze
- 11.3 Flurgrenze
- 11.4 Flurgrenze
- 11.5 Flurgrenze
- 12 Flurgrenze
- 12.1 Flurgrenze
- 12.2 Flurgrenze
- 12.3 Flurgrenze
- 12.4 Flurgrenze
- 12.5 Flurgrenze

#### 2 Planzeichen

- 12.1 Art der baulichen Nutzung
- 12.1.1 DE Gewerbegebiet
- 12.1.2 SO Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauGB
- 12.2 Maß der baulichen Nutzung
- 12.2.1 Geschäftszweckzahl
- 12.2.2 BHZ Baueinheitenzahl
- 12.2.3 GRZ Grundflächenzahl
- 12.2.4 DK max. zulässige Anzahl an Stellplätzen pro Stellplatzfläche
- 12.3 Bauweise, Baugliederung, Bauelemente
- 12.3.1 Verkehrsflächen
- 12.3.2 Verkehrsflächen
- 12.3.3 Verkehrsflächen
- 12.3.4 Verkehrsflächen
- 12.3.5 Verkehrsflächen
- 12.3.6 Verkehrsflächen
- 12.3.7 Verkehrsflächen
- 12.3.8 Verkehrsflächen
- 12.3.9 Verkehrsflächen
- 12.3.10 Verkehrsflächen
- 12.3.11 Verkehrsflächen
- 12.3.12 Verkehrsflächen
- 12.3.13 Verkehrsflächen
- 12.3.14 Verkehrsflächen
- 12.3.15 Verkehrsflächen
- 12.3.16 Verkehrsflächen
- 12.3.17 Verkehrsflächen
- 12.3.18 Verkehrsflächen
- 12.3.19 Verkehrsflächen
- 12.3.20 Verkehrsflächen
- 12.3.21 Verkehrsflächen
- 12.3.22 Verkehrsflächen
- 12.3.23 Verkehrsflächen
- 12.3.24 Verkehrsflächen
- 12.3.25 Verkehrsflächen
- 12.3.26 Verkehrsflächen
- 12.3.27 Verkehrsflächen
- 12.3.28 Verkehrsflächen
- 12.3.29 Verkehrsflächen
- 12.3.30 Verkehrsflächen
- 12.3.31 Verkehrsflächen
- 12.3.32 Verkehrsflächen
- 12.3.33 Verkehrsflächen
- 12.3.34 Verkehrsflächen
- 12.3.35 Verkehrsflächen
- 12.3.36 Verkehrsflächen
- 12.3.37 Verkehrsflächen
- 12.3.38 Verkehrsflächen
- 12.3.39 Verkehrsflächen
- 12.3.40 Verkehrsflächen
- 12.3.41 Verkehrsflächen
- 12.3.42 Verkehrsflächen
- 12.3.43 Verkehrsflächen
- 12.3.44 Verkehrsflächen
- 12.3.45 Verkehrsflächen
- 12.3.46 Verkehrsflächen
- 12.3.47 Verkehrsflächen
- 12.3.48 Verkehrsflächen
- 12.3.49 Verkehrsflächen
- 12.3.50 Verkehrsflächen
- 12.3.51 Verkehrsflächen
- 12.3.52 Verkehrsflächen
- 12.3.53 Verkehrsflächen
- 12.3.54 Verkehrsflächen
- 12.3.55 Verkehrsflächen
- 12.3.56 Verkehrsflächen
- 12.3.57 Verkehrsflächen
- 12.3.58 Verkehrsflächen
- 12.3.59 Verkehrsflächen
- 12.3.60 Verkehrsflächen
- 12.3.61 Verkehrsflächen
- 12.3.62 Verkehrsflächen
- 12.3.63 Verkehrsflächen
- 12.3.64 Verkehrsflächen
- 12.3.65 Verkehrsflächen
- 12.3.66 Verkehrsflächen
- 12.3.67 Verkehrsflächen
- 12.3.68 Verkehrsflächen
- 12.3.69 Verkehrsflächen
- 12.3.70 Verkehrsflächen
- 12.3.71 Verkehrsflächen
- 12.3.72 Verkehrsflächen
- 12.3.73 Verkehrsflächen
- 12.3.74 Verkehrsflächen
- 12.3.75 Verkehrsflächen
- 12.3.76 Verkehrsflächen
- 12.3.77 Verkehrsflächen
- 12.3.78 Verkehrsflächen
- 12.3.79 Verkehrsflächen
- 12.3.80 Verkehrsflächen
- 12.3.81 Verkehrsflächen
- 12.3.82 Verkehrsflächen
- 12.3.83 Verkehrsflächen
- 12.3.84 Verkehrsflächen
- 12.3.85 Verkehrsflächen
- 12.3.86 Verkehrsflächen
- 12.3.87 Verkehrsflächen
- 12.3.88 Verkehrsflächen
- 12.3.89 Verkehrsflächen
- 12.3.90 Verkehrsflächen
- 12.3.91 Verkehrsflächen
- 12.3.92 Verkehrsflächen
- 12.3.93 Verkehrsflächen
- 12.3.94 Verkehrsflächen
- 12.3.95 Verkehrsflächen
- 12.3.96 Verkehrsflächen
- 12.3.97 Verkehrsflächen
- 12.3.98 Verkehrsflächen
- 12.3.99 Verkehrsflächen
- 12.3.100 Verkehrsflächen

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB gilt für das Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauGB innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:
  - ein Gewerbegebiet mit max. 500 qm Verkaufsfläche
  - ein Bau- und Heimwerkermarkt neben Gartencenter mit max. 7.500 qm Verkaufsfläche in dem Bau- und Heimwerkermarkt neben Gartencenter dürfen keine Innenstadtbetriebsflächen angeboten werden.
 Die angegebene max. Verkaufsfläche gelten nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden.
- 2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 165 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet Vergnügungsbetriebe sind unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 109 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet die Errichtung von Verkaufsbetrieben ist nur für die Vermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsbetriebe einen entsprechenden Teil der durch die Betriebsgebäude bedeckte Fläche einnimmt.
- 2.4 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 164 Abs. 3 Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes sind SO darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,5 überbaut werden.
- 2.5 Gem. § 9(1) BauGB: Ras- und Gehwege auf den Baugrundrissen, Gartenwegführer und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenwegen sind mit Rasenarmaturen, Schotter oder Sandbett verlegtem Pflaster zu belegen.
- 2.6.1 Innerhalb des Sondergebietes sind Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° zu einem Abfall von mind. 75 % verboden von einer Regenwasser-Abführung ausgebaut zu belegen. Zu verwenden sind Sorten geeigneter Arten der Gattung Sedum sowie Bläuen im Tiefbau insbesondere des Arten: Sedum spectabile, Artemisa tricolor, Dianthus carthusianus, Dianthus barbatus, Helianthus pinnatifidus, Phloxes grandiflora und Thymus serpyllifolius in geeigneter Auswahl. Keine Gabel und Kugel des Gattungsmagener Dianthus. Die Dicke der Vegetationsdecke beträgt mind. 8 cm, die Verdichtung des Regenwasserabflusses bei Verwendung einer Drainage mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzfolienbettes mind. 12 cm.
- 2.6.2 Ras- und Gehwege sind mind. 1 m breit, standortgerechter Laubbäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzquoten 2.6.3, zzgl. Cestrum virginicum (z.B. 'Paul's Scarlet'). Die Anordnung der Bäume obliegt der Freiflächenplanung.
- 2.6.3 Anpflanzung von großblütigen Laubbäumen gem. Planliste (hochstammig, Mindest-Pflanzquerschnitt 3,0 m in Ø) 14-16 cm.
  - Artenliste:
  - Acer palmatoides – Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus – Bergahorn
  - Tilia cordata – Winterlinde
 Bei Anpflanzung auf großblütigen Grundflächen ist eine Art Pflanzung anzugehende Baumhöhe 2,5 m je Baum vorzugeben.
- 2.6.4 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planliste: Die Fläche ist mit einer im Mindestmaß geschlossenen Laubgehölzzone gem. nachfolgender Artenliste zu bepflanzen. Die Artenliste beträgt 1 Strauch pro 10 m x 1 Baum pro 2,5 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 5-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Standorte der Pflanzstellen sind als Kreuze zu unterzeichnen und nicht tiefer als einmal jährlich im März/August zu mähen.

#### Es gelten folgende Mindest-Pflanzquoten:

- Bäume 1 Ordnung: Acer pseudoplatanus, Acer palmatoides, Sorbus aria, Prunus avium, Quercus robur, Tilia cordata
- Bäume 2 Ordnung: Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Malus sylvestris, Pyrus pyramidalis, Sorbus aucuparia
- Sträucher: Roter Hainbühlchen, Hasel, Weidenbaum, Rote Heckenrose, Kirschweiden, Viburnum lantana

#### Hinweise

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 21 BauGB: Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans wurde durch die Stadtratsbeschluss vom 22.09.2002 gefasst. Die ursprüngliche Bebauungsplanung erfolgte am 26.05.2002 im Usinger Anzeiger.
- 2. Bürgerbegehren gem. § 31 BauGB: Der Planvorwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.05.2002 in der Verwaltung in der Zeit vom 22.09.2002 bis 22.10.2002, in welchem Einreichung eines Bürgerbegehrens im Usinger Anzeiger.
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 32 BauGB: Der Planvorwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 22.09.2002 bis 22.10.2002, in welchem Einreichung eines Bürgerbegehrens im Usinger Anzeiger.
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB und § 81 HGO: Der Planvorwurf wurde am 26.05.2002, ab Sitzung beschlossen.

#### 5. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

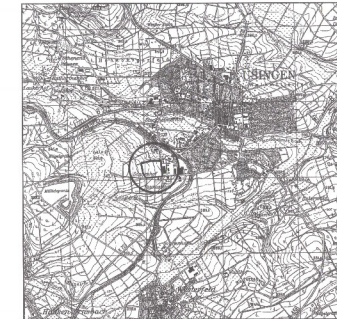
Genehmigt  
 am 26.05.2002  
 Regierungspräsident  
 Dr. Grottel

#### 6. VERÖFFENTLICHUNGSRECHTSKRAFT

Bekanntmachung der Genehmigung des Planes gem. § 12 BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: 17. April 2003

Usingen, den 25. Juni 2003  
 (Bürgermeister)

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungszentrum Usinger Flächen, Konrad-Adenauer-Str. 10 - 33449 Löhren - Tel. 04609 / 9391-3 Fax. 9391-33

Stadt Usingen, Kernstadt

Bebauungsplan  
 "Gewerbegebiet und Sondergebiet  
 Baumarkt Am gebackenen Stein"

Bezeichnet: Fläche  
 in: qm  
 Inhalt: 1.100

Datum: 16.05.2002  
 27.05.2002  
 28.05.2002  
 01.06.2002