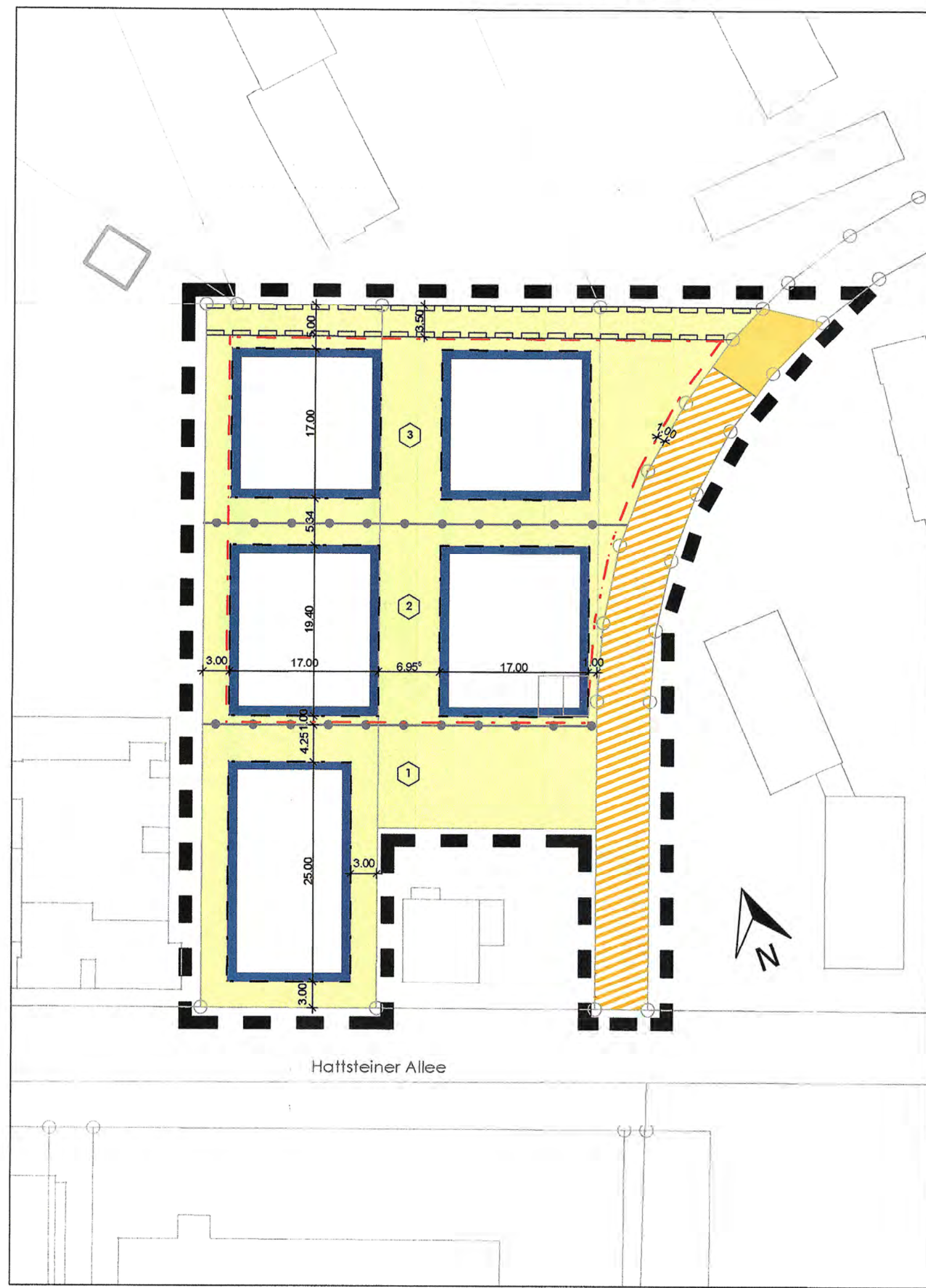


Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hattsteiner Allee 20 - 22"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim“ in allen seinen Festsetzungen.

Teilplan 1: Bebauungsplan



M.: 1:500

Stand der Planunterlagen: Mai 2019

Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

- Baugrenze für Geschosse oberhalb der Geländeoberfläche (§ 23 BauNVO i.V.m § 16 (5) BauNVO)
- Baugrenze für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Fläche für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Flurstücke Flur 99, Nr. 86, 85/1 und 85/2
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen
- Nummerierung der Teilgebiete
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Es sind nur Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) **0,4**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8** überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 BauNVO sind die talseitigen Bereiche der Tiefgarage auch wenn sie über die ursprüngliche Geländeoberfläche hinausragen den „Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten“ (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) bzw. den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) zuzuordnen.

2.2 maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)
Teilgebiete 1 und 2 **II**
Teilgebiet 3 **III**

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird beschränkt (Höhe über Normalnull)
Teilgebiet 1 **322,0 m ü. NN**
Teilgebiet 2 **324,5 m ü. NN**
Teilgebiet 3 **327,5 m ü. NN**

3. Bauweise **offen**

Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge unterirdischer Geschosse bis zu 60 m betragen.

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche definiert. Die Baugrenzen können durch Balkone, Terrassen und Vordächer überschritten werden, wenn die Überschreitungen nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge in Anspruch nehmen; Dachüberstände dürfen die Baugrenzen allseitig um bis zu 70 cm überschreiten.

5. Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen

Stellplätze, Zufahrten, Fahrradstellplätze und -räume sowie Mülltonnenstellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der Liegenschaft des Vorhabenträgers wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der Flurstücke Flur 99 Nr. 86, 85/1 und 85/2 ausgewiesen.

7. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die nicht versiegelten Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterterrassen).

Tiefgaragen müssen mit Ausnahme der überbauten Flächen sowie der Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Wegebefestigungen eine mindestens 40 cm starke Überdeckung mit Vegetationsboden erhalten. Diese Flächen sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und ggf. zu ersetzen.

Flachdächer bis zu einer Neigung von 5 Grad, deren Flächen nicht als Terrassen oder für technische Aufbauten genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist ständig zu unterhalten und ggf. zu ersetzen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Festsetzungen nach § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Dachgestaltung

Es sind nur Walmdächer mit einer Neigung bis zu 25 Grad zulässig. Für Nebengebäude, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten sind auch Flachdächer zulässig, die zu begrünen sind.

2. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist.

Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Retentionszisternen zu sammeln. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Drosselabfluss der Zisternen in das örtliche Entwässerungssystem ist auf max. 0,01 l/s je m² Dachfläche zu begrenzen. Das notwendige Retentionsvolumen der Zisternen ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu ermitteln. Die bei den Berechnungen anzusetzenden Größen der Dachflächen sind die Grundflächen der Gebäude mit Dachüberstand. Alternativ kann eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Untergrundverhältnisse erfolgen.

Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das örtliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenschutz

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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1, Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist in diesem Verdachtsfall ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Archäologische Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3. Pflanzbeispiele

Beispiele für standortgerechte Bäume

Feldahorn (acer campestre)	Wildbirne (pyrus pyrastra)
Spitzahorn (acer platanoides)	Echte Mehlbeere (sorbus avia)
Hainbuche (carpinus betulus)	Eberesche (sorbus aucuparia)
Wallnuss (juglans regia)	Speierling (sorbus domestica)
Wildapfel (malus sylvestris)	Elsbeere (sorbus torminalis)
Felsenkirsche (prunus mahaleb)	Obstbäume, alte Sorten für Tausen

Beispiele für standortgerechte Sträucher

Kornelkirsche (cornus mas)	Schlehe (prunus spinosa)
Roter Hartriegel (cornus sanguinea)	Beerensträucher (ribes div. spec.)
Haselnuss (corylus avellana)	Hundsrose (rosa canina)
Weißdorn (crataegus monogyna)	Schwarzer Holunder (sambucus igr)
Liguster (ligustrum vulgare)	Wolliger Schneeball (viburnum lantana)

Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung tief wurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 1998, DIN 18920).

Pflanzflächen

Zum Austausch der vielfältigen biologischen Faktoren des Bodens sollte bei der Anlage von Grünflächen auf den Einsatz von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden.

4. Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind für Fledermäuse, Haus- und Feldsperling sowie die Haselmaus aufgrund des artenschutzrechtlichen Gutachtens erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen:

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V1	Fällung / Rückschnitt von Gehölzen, Abnahme von Nistkästen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§39 Abs. 4 BNatSchG).	Vögel
V2	Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse (Sommer- und Zwischenquartiere) sowie Höhlen- und Nischenbrüter (Brut) die Gebäude nutzen, sind Abrissarbeiten und Umbauarbeiten außerhalb der Wochenstubezeit bzw. der Vogelbrutzeit durchzuführen. Der geeignete Zeitraum hierfür liegt nach Beendigung der Vogelbrutzeit und der Wochenstubezeit und vor Beginn der Winterruhe der Fledermäuse. Der genaue Zeitraum ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Er liegt zwischen Spätsommer und Spätherbst.	Fledermäuse Vögel
V3	Die Gehölzordnung (Eingriffe in den Boden, wo sich im Winter die Erdnester befinden) erfolgt in der Aktivitätszeit der Haselmaus (Ende April - Ende Oktober), aber außerhalb der Fortpflanzungszeit, die zwischen Ende Mai bis Mitte Oktober liegt.	Haselmaus
V4	Durchführung einer ökologischen Baubegleitung zum Fällen von Höhlenbäumen, damit Fledermäuse ggf. geborgen werden können.	Fledermäuse
V5	Durchführung einer ökologischen Baubegleitung zum Rückschnitt der Hecken, damit Winterester der Haselmaus nicht beeinträchtigt werden.	Haselmaus

CEF-Maßnahmen:

C1	An Gebäuden und / oder Bäumen im Umfeld des Geltungsbereichs sind geeignete Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Je abgebrochenem Schuppen sind zwei Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) vorzusehen. Für den Verlust von Spalten und Höhlen in Bäumen sind weitere vier Quartiere anzubringen. Von den insgesamt 12 Quartieren sollte mindestens zwei auch als Winterquartier geeignet sein.	Fledermäuse
C2	An Gebäuden im Umfeld des Geltungsbereichs sind geeignete Quartiere für Sperlinge anzubringen. Je abgebrochenem Schuppen sind zwei für Sperlinge geeignete Nistkästen aufzuhängen (8 Stück)	Hausperling Feldsperling
C3	Für die Haselmaus sind im Umfeld des Eingriffs in einem strukturreichen Park, einem großen Obstgarten, einer Obstwiese mit Hecken oder an einem Waldrand 6 Haselmauskästen anzubringen.	Haselmaus

5. Allgemeiner Hinweis

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können in der Stadtverwaltung Usingen eingesehen werden. Dort liegt auch eine Liste weiterer Pflanzen-Empfehlungen aus.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991^I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

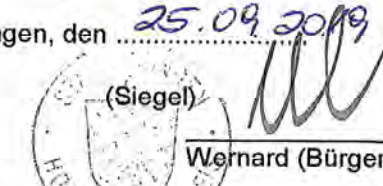

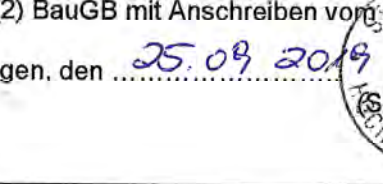
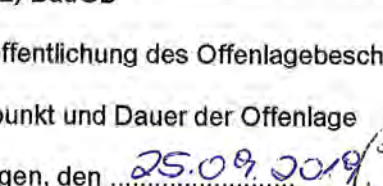
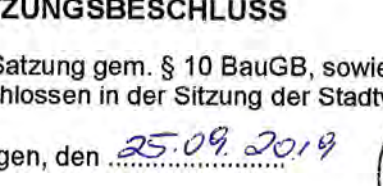
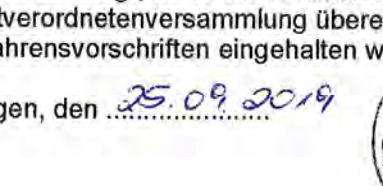
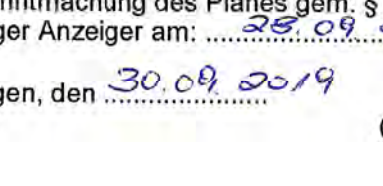
Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

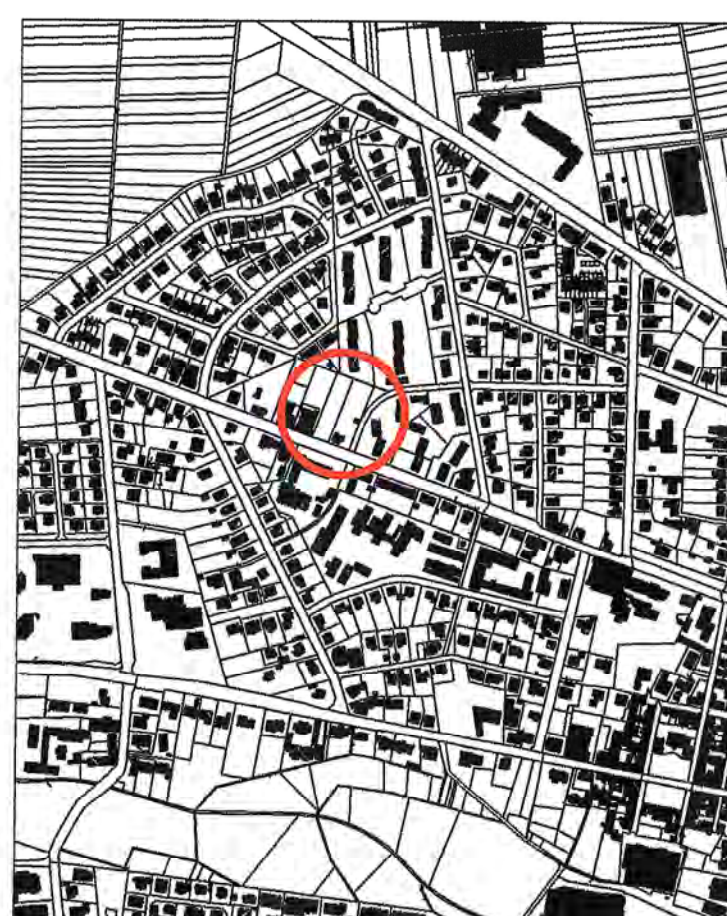
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

AUFSTELLUNG	
Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 04.12.2018 Usingen, den <u>25.09.2019</u> (Siegel)  Wernard (Bürgermeister)	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 16.02.2019 Usingen, den <u>25.09.2019</u> (Siegel)  Wernard (Bürgermeister)
TRÄGERBETEILIGUNG	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 18a (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 18.02.2019 Usingen, den <u>25.09.2019</u> (Siegel)  Wernard (Bürgermeister)	
OFFENLAGE	
Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 13a (2) BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: 16.02.2019 Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 01.03.2019 bis: 05.04.2019 Usingen, den <u>25.09.2019</u> (Siegel)  Wernard (Bürgermeister)	
SATZUNGSBESCHLUSS	
Als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO, beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: <u>25.09.2019</u> Usingen, den <u>25.09.2019</u> (Siegel)  Wernard (Bürgermeister)	
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmen und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Usingen, den <u>25.09.2019</u> (Siegel)  Wernard (Bürgermeister)	
VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT	
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: <u>25.09.2019</u> Usingen, den <u>30.09.2019</u> (Siegel)  Wernard (Bürgermeister)	

Übersichtskarte o. m.



Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teilplan 1

„Hattsteiner Allee 20 - 22“

Vorhabenträger
K & B Hattsteiner Allee 22
GmbH&Co.KG

Maßstab 1:500

Mai 2019

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Schillerstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071 / 3936540