

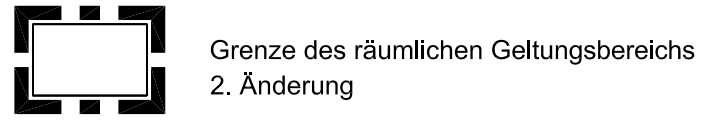
Flur 60

Fläche für eine Jagdhütte mit Zufahrt

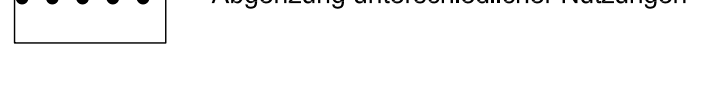
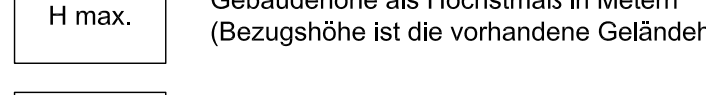
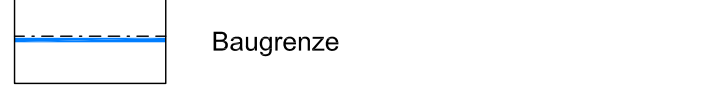
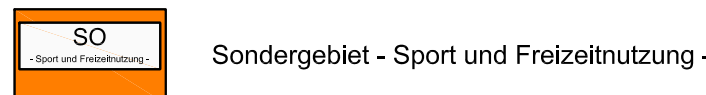


PLANZEICHENERKLÄRUNG

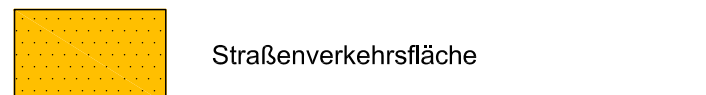
1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)



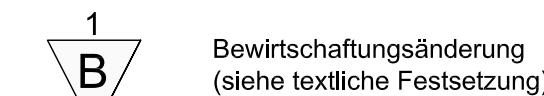
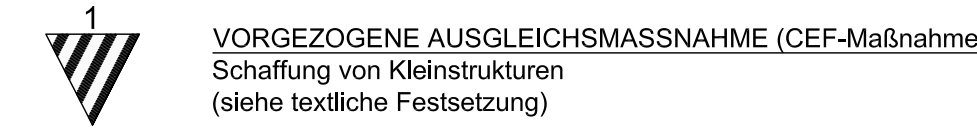
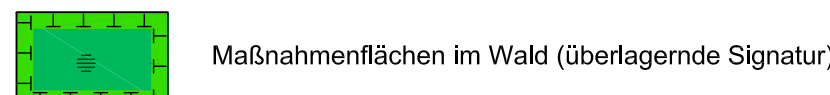
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



4. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)



5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DenkmalG)
- Friedhofs- und Bestattungsgesetzes (FBG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Sondergebiet - Sport- und Freizeitzonung
1.1 Das Sondergebiet - Sport- und Freizeitzonung - dient der Unterbringung von Sportstätten und Freizeiteinrichtungen. Im Sondergebiet sind zulässig:
- Sporthalle mit integrierter Getränke- und Speisegastwirtschaft
- sonstige Sportanlagen und Anlagen der Freizeitzonung, wie z.B. Beach-Volleyball-Anlage, Indoor-Spielfeld.

1.2 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig. Bezugshöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche.

1.3 Zwischen der öffentlichen Straße und der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen unzulässig.

Jagdhütte mit Zufahrt
1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind eine Jagdhütte mit einer Grundfläche von max. 60 m² sowie 4 Stellplätze zulässig. Nebenanlagen zu Abstellzwecken sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig.

1.5 Die Zufahrt ist in einer Breite von maximal 3,50 m herzustellen.

2. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Begrünung von Freiflächen

2.1 Nicht überbaute bzw. als Zufahrts-, Wege- oder Stellplatzfläche genutzte Flächen sind zu begrünen.

Versickerung

2.2 Im Sondergebiet - Sport- und Freizeitzonung - sind Wege, Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen so herzustellen, dass Niederschläge versickern können, z.B. in angrenzende Pflanzflächen oder durch die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen.

2.3 Im Bereich der Jagdhütte mit Zufahrt sind ausschließlich wassergebundene Decken sowie Kies- oder Schotter-Beläge zulässig.

Regenwasserbewirtschaftung

2.4 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen). Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. 20l/m² horizontal projizierter, nicht begrünter Dachfläche betragen. Ein Notüberlauf in die Kanalisation ist zulässig.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

2.5 In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mehrere Kleingewässer mit einer Gesamtfläche von 100 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Die Kleingewässer sind 1 Jahr vor dem Abbau des bestehenden Löschsteiches herzustellen. Ihre Funktionsfähigkeit ist vor der Umsiedlung der Amphibien und Libellenlarven sicherzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahme ist durch Monitoring über einen Zeitraum von 6 Jahren nachzuweisen. (Erläuterung siehe Begründung Punkt 7.1).

Umsetzungsmaßnahmen

2.6 Beim Abbau des Löschsteiches ist das Wasser abzupumpen. Während der Trockenlegung sind vorkommende Amphibien und Libellenlarven einzusammeln und in die vorbereiteten Kleingewässer zu verbringen. Die Trockenlegung darf nur außerhalb der Reproduktionszeit der Amphibien zwischen dem 15. September und dem 15. Februar durchgeführt werden. Die Umsetzungsmaßnahmen sind durch eine fachkundige Person baubiologisch zu begleiten.

Bewirtschaftungsänderung

2.7 In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist ein mehrstufig aufgebauter Waldmantel aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Es sind 300 Gehölze neu zu pflanzen. Die Arten sind der Gehölzliste zu entnehmen. Der vorhandene Eichenbestand ist zu erhalten. (Erläuterung siehe Begründung Punkt 7.1)

Maßnahmen zur Wahrung und Verbesserung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)

2.8 Im Waldbestand sind 5 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch eine Dokumentation gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen

Dachbegrünung

3.1 Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel <= 20 Grad sind mit Ausnahme von Fensteröffnungen und notwendigen technischen Aufbauten flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm.

B. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB

1. Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sondergebiet - Sport- und Freizeitzonung werden folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt und zugeordnet:
- Schaffung von Kleinstrukturen gemäß Festsetzung 2.5 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.

2. Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf Flurstück 14/1 (Jagdhütte und Zufahrt) werden folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt und zugeordnet:
- Aufforstung mit Laubwald und Anlage eines Waldmantels auf einer Fläche in der Gemarkung Usingen, Flur 85, Flurstücke 6104 6105, in einer Größe von 500 m².
- Der Aufbau eines Waldmantels gemäß Festsetzung 2.7.
- Die fachgerechte Anbringung von Nistkästen für höhlenbrütende Vögel gemäß Festsetzung 2.8.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

Gestaltung der Jagdhütte

- 1. Für die Ausführung der Jagdhütte sind zulässig:
- Gebäude in Holzbauweise mit Holzfassade
- Gebäude in Massivbauweise mit Holz verkleidet
- Gebäude in Massivbauweise, bei denen fensterlose Flächen von >= 5 m² mit einer Fassadenbegrünung zu versehen sind. Pro Meter Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
2. Die zur Jagdhütte gehörenden Nebenanlagen sind in Holzbauweise herzustellen.
3. Für die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen sind gedeckte, warme Farben zu verwenden.
4. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von 30° - 35° zulässig. Nutzbare Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben, sind nicht zulässig. Als Material für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glasierte Dachziegel in natürlichen Farbönen und Schiefer zulässig.

D. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Artenschutz
Gehölzrodung
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz in Bezug auf die nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützten Vogelarten dürfen im Plangebiet Rodungen von Gebüsch, die Fällung von Bäumen sowie die Beseitigung von Vegetationsdecken nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Abrissarbeiten

Baubedingt ausgelöste Verbotstatbestände der Tötung von Jungvögeln oder der Zerstörung von Gelegen sind zu vermeiden, indem Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen (zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar).

Rodungs- und Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit

Außerhalb der Brutzeit sind Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Baustelleneinrichtung

Zur Vermeidung von Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind für den Baustellen-Fahrverkehr und für erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen.

2. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

3. Bodenbelastungen/Altlasten

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten bislang unbekannt Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen (Altlasten) gefunden werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgesandene, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung gem. Abfallgesetz zu gewährleisten, sind neu entdeckte Altlasten unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle der Stadt Usingen anzuzeigen.

4. Bodenschutz

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und für erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z.B. Kies-/Schottererschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen. Die Arbeiten sind Vorkopf durchzuführen, der Rückbau entsprechend rückschreitend.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Schutz des Mutterbodens in Verbindung mit DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und den Forderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

5. Abtrag der Ablagerung

Beim Abtrag und der Verwertung des Erdaushubes sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Bei Verdacht auf Schadstoffbelastungen ist der Erdaushub nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen.

6. Bestehende Versorgungsleitungen

Im Bereich der öffentlichen Straße verlaufen eine Hauptwasserleitung sowie Erdkabel des Stromversorgungsnetzes.

7. Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf wird über Entnahme aus dem nahegelegenen Hattsteinweiher bzw. über den Hydranten nahe der Reithalle an der Straße „Am Hattsteinweiher“ abgedeckt.

8. Schutz von Vegetationsbeständen

Die vorhandenen Gehölzbestände sind während der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

9. Kampfmittelbelastung

Die Auswertung von Kriegsflutbildern hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelfräumungsmaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich.

E. Gehölzlisten

(eine fachgerechte Ergänzung der Gehölzlisten ist zulässig)

1. Waldmantel

- Höhenklasse bis 3 m
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Wald-Geißblatt)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)

Höhenklasse bis 7 m

- Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus i.A. (Weißdorn)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Höhenklasse bis 15 m

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Prunus padus (Traubeneiche)
Pyrus pyrastra (Wildbirne)

Höhenklasse bis 25 m

- Betula pendula (Hängebirke)
Prunus avium (Vogelkirsche)

2. Kletterpflanzen

- Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe) (Ranker)
Hedera helix (Efeu) (Selbstklimmer)
Parthenocissus quinquefolia (Mauerwein) (Ranker/Selbstklimmer)
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘ (Kletterwein) (Selbstklimmer)
Polygonum aubertii (Schlingknöterich) (Ranker)

VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: Aufstellung and Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss. Includes dates and signatures.

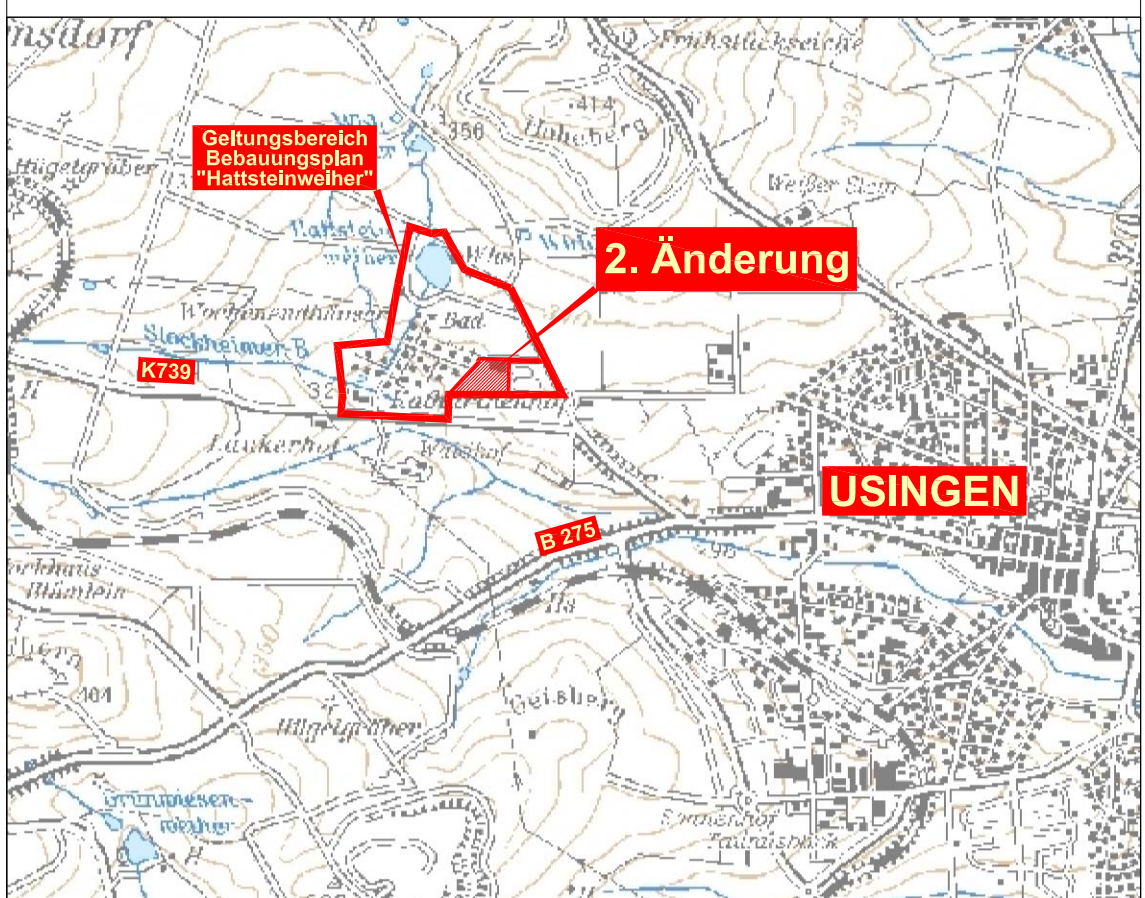
Table with 2 columns: Öffentlichkeitsbeteiligung and Trägerbeteiligung. Includes dates and signatures.

Table with 2 columns: Offenlage and Bekanntmachung der Offenlage. Includes dates and signatures.

Table with 2 columns: Satzungsbeschluss and Baunordnungsrechtliche Festsetzungen. Includes dates and signatures.

Table with 2 columns: Veröffentlichung / Rechtskraft and Bekanntmachung des Planes. Includes dates and signatures.

STADT USINGEN



Bebauungsplan "Hattsteinweiher" 2. Änderung

Table with project details: Projekt, Bezeichnung (Satzung), Datum, Plan-Nr., Maßstab.

Contact information for Beuerlein Baumgartner Landschaftsarchitekten, including address and phone number.