



**Plankennr.**

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

50281

**A Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

**Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatSchG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

**Stellplatzsatzung der Stadt Usingen** in der jeweils gültigen Fassung

**Verordnung über die bauliche Nutzung und Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**B Planungsrechtliche Festsetzungen**

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

**1 Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)

**1.1 Gewerbegebiet GE**

(gem. § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

**2.1 Gewerbegebiet GE**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

Der untere Bezugspunkt wird auf 312,00 m ü. NNH festgesetzt.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäude technische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 4,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss alleseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

**3.1 Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0 m errichtet werden.

**3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

**4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports, Garagen sowie von Tiefgaragen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, sind allgemein zulässig.

**6 Straßenverkehrsflächen**

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

**6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

**7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

**Die in den Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Usingen, Pfarrgasse 1, 61250 Usingen, Baumt- Fachbereich Stadtplanung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.**

**7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die als „naturnahe Grünlandanlage“ festgesetzte Fläche ist extensiv unter Verwendung einer blütenreichen, mehrjährigen Ansaatmischung aus autochthonem Saatgut zu begrünen. Als extensive Begrünung gelten kräuterräucher Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschichtige Pflege. Die Fläche ist mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahlgut ist abzutransportieren. Auf der Fläche sind Einrichtungen zur naturnahen Niederschlagswasserableitung, und Niederschlagswasserretention in Form landschaftsrechtlich gestalteter Mulden, Rigolen und Gräben zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden.

**7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige Baum-Strauch-Pflanzung vorzunehmen. Dabei sind bestehende Gehölze zu erhalten und durch die Pflanzung zu ergänzen.

Die Pflanzung soll aus Heistern und Sträuchern bestehen und im Verband erfolgen. Die Pflanzabstände betragen 1,0 x 1,0 m. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach den Artenlisten unter F1. Die Bäume sind zu einem Dreieck und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern.

**7.3 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Neubauten sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen.

**7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**7.4.1 Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten**

Zum Schutz potenziell im Baufeld lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Igel, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreischachtung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freischachtung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist durch die ökologische Baubegleitung auch das Einhalten der Eingriffsgrenzen zu überwachen. Es ist sicherzustellen, dass für die Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen werden, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut werden. Als Baustellenzufahrt soll ausschließlich das vorhandene Wegenetz verwendet werden. Eine Inanspruchnahme des südlichen Flurstücks 4407 ist zwingend auszuschließen.

**7.4.2 Kontrolle von möglichen Gebäudequartieren bei Abrissarbeiten**

Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage, durchzuführen. Vor dem Abriss bzw. dem Umbau der Gebäude sind diese durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Beim Auffinden von Fledermäusen während des Rückbaus sind die Arbeiten auszusetzen und das Gutachterbüro sowie die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**7.4.3 Installation von Fledermausquartieren**

Zur Kompensation der potenziellen Gebäudequartiere, insbesondere der Hohlblocksteine, sind an geeigneten Standorten auf dem Grundstück 3 Gänzjahresquartiere sowie 3 Sommerquartiere für Fledermäuse bereitzustellen. Auf ungesicherten An- und Abflug ist zu achten. Die Installation der jeweiligen Kunsthöhlen sind vor Rück-/ Umbau der Bestandsgebäude abzuschließen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

**7.4.4 Installation von Nistkästen für Haus- und Feldsperlinge**

Im Falle eines Verlusts von Niststätten des Hausperlings oder Feldsperlings an Bestandsgebäuden im Zuge des Eingriffs ist in räumlichem Zusammenhang an geeigneter Stelle pro verlorenen Brutstätte ein Sperlingsklosterkasten (mit 3 Brutstätten) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Installation ist vor Rück-/ Umbau der Bestandsgebäude abzuschließen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

**7.4.5 Installation von Nistkästen für Rauchschwaben**

Im Falle eines Verlusts von Niststätten der Rauchschwabe an Bestandsgebäuden im Zuge des Eingriffs sind in räumlichem Zusammenhang an geeigneter Stelle pro verlorene Brutstätte 3 Brutstätten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Installation ist zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

**7.4.6 Installation von Nistkästen für Vögel**

Die potentiellen Quartiere für Brutvögel im ursprünglichen Gehölzbestandes und der Lagerhalle sind an Standorten im Plangebiet zu kompensieren. An geeigneten Standorten sind 6 Nistkästen für Höhlenbrüter zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungesicherten An- und Abflug ist zu achten.

In der Brutaison vor dem Rück- oder Umbau der Bestandsgebäude ist die Anzahl der tatsächlich betroffenen Brutplätze durch eine fachkundige Person festzulegen und vorlaufend zum Eingriff im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die Durchführung dieser Ersatzmaßnahme ist zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

**7.4.7 Vermeidung von Bodenschäden**

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Ausbau und Lagerung gesondert nach Umgehungsalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen

**Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs – BauGB, §§ 1 bis 11 des Baunutzungsverordnung – BauNVO)

3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschemata der Nutzungsabläufe Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Anzahl der Vollgeschosse Bauweise min. zulässige Gebäudehöhe

6. Verordnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Naturnahe Grünlandanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13. Sonstige Planzeichen

13.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, hier: Vermeidungsgefährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

13.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestehende Gebäuhöhen in Meter über Normalhöhennull

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, hier: Vermeidungsgefährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

13.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestehende Gebäuhöhen in Meter über Normalhöhennull

**D Wasserrwirtschaftliche Festsetzungen**

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

**1 Verwertung von Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen und/oder Rückhaltebecken zu sammeln und zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zu nutzen. Die Zisternen und/oder Rückhaltebecken sind mit einem Retentionsvolumen auszubilden, das sowohl Niederschlagswasser für die Garten- bzw. Freiflächenbewässerung speichert, als auch Niederschlagswasser zurückhält und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 3 l/(s\*ha) an den öffentlichen Regenwasserkanal ableitet.

**E Kennzeichnung**

(gem. § 9 (5) BauGB)

**1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind**

**1.1 Vernässunggefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt in einem vernässunggefährdeten Gebiet. Zur Vermeidung von Setzrisschäden bzw. Vernässungsschäden sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wesentliche Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

**F Hinweise**

**1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**1.1 Bäume 1. Ordnung**

Mindestqualität H<sub>1</sub>, 3 x v., m. B. 14-16 cm

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)

**1.2 Bäume 2. Ordnung**

Mindestqualität H<