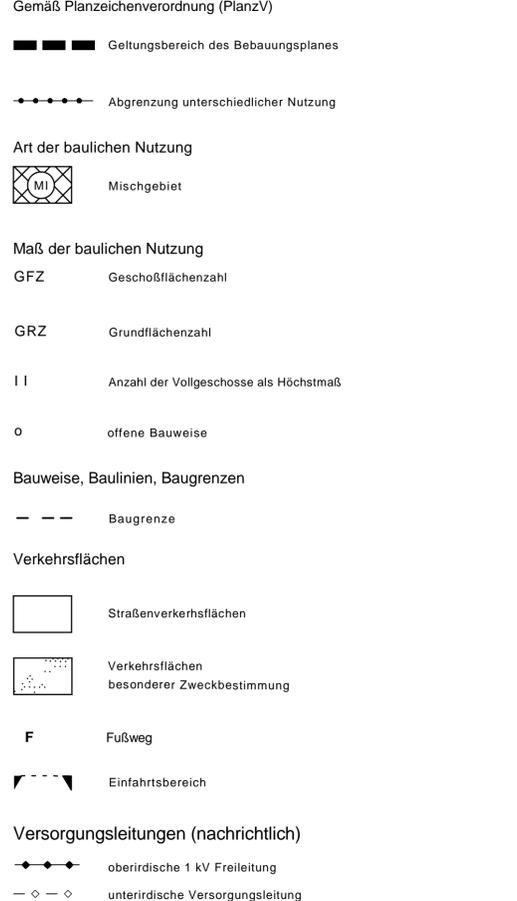


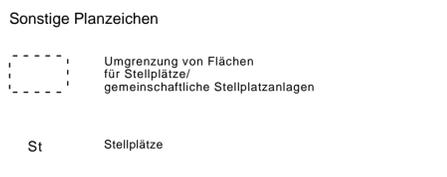
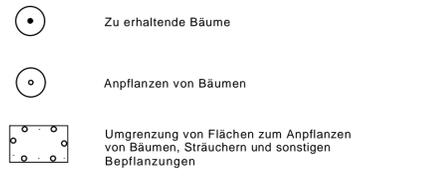
Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), die Hessische Bauordnung (HBO) und das Hessische Wassergesetz in der jeweils maßgeblichen Fassung.

Zeichenerklärung



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO)**
 - In den Mischgebieten sind sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Vergnügungstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig.
 - Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet mit der Kennziffer 1 (MI 1) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden. Die über das gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Maß hinausgehend in Anspruch genommene Fläche ist versickerungsfähig herzustellen (z.B. mit Rasengittersteine).
 - Bauweise, Baulinien, Baumgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 und 23 BauNVO)**
 - Im Mischgebiet mit der Kennziffer 2 (MI 2) darf die Länge der Gebäudefassade jeweils maximal 18,0 m betragen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

3.2 Einfriedungen sind offen zu gestalten mit Holzzäunen oder weitmaschigen Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,5 m. Mauern und Mauersockel sind nur an der Grenze zur Bundesstraße 275 zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauten die Außenwohnbereiche, Terrassen, Balkone oder Loggien an den von der Nauheimer Straße, Untergasse bzw. Mozartstraße abgewandten Nord- und Westfassaden anzuordnen. Ausnahmsweise können diese Außenwohnbereiche an den anderen Fassadenseiten, den Ost- und Südfassaden unter folgender Voraussetzung zugelassen werden:
 - wenn bei Errichtung von selbsterstellten Schallschutzmaßnahmen ein schallschutztechnischer Nachweis vorliegt,
 - oder wenn bei Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen die zulässigen Lärmimmissionswerte, die für die Gebietsnutzung gelten, eingehalten werden.
 Wohn- und Schlafräume sind, sofern dies die Grundrissstruktur erlaubt an der lärmabgewandten Fassade anzuordnen.
- Ab dem Lärmpegelbereich IV sind für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum (Schlafräume) dienen und in stark betroffenen Gebäudebereichen liegen, schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen.
- In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989), die entsprechend der Art der Nutzung und Raumart erforderlich werden, erfüllt sind. Die für den Nachweis zugrunde zulegenden Lärmpegelbereiche sind den Anhängen 3.1 bis 3.3 sowie dem Textteil 7.5.1 und 7.5.2 der Schallschutztechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Mozartstraße Teilbereich B" vom 15.03.2010 zu entnehmen. Hierbei kann berücksichtigt werden, dass die Angaben zum maßgeblichen Außenlärmpegel für zukünftig seitlich zu den Hauptemittenten (Bundesstraßen) ausgerichteten Gebäudefassaden ein Abschlag von 3 dB(A) und für die rückwärtige Fassadenbereiche ein Abschlag von 5 dB(A) angewendet werden können.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 In den Baugebieten sind alle vorhandenen Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen zu erhalten. Als Ersatz ist für jeden abgängigen Baum mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm ein hochstämmiger heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Als Ersatz für Bäume, deren Erhaltung zeichnerisch festgesetzt ist, ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen, der mindestens einen Stammumfang von 25cm, gemessen in 1m Höhe, hat.

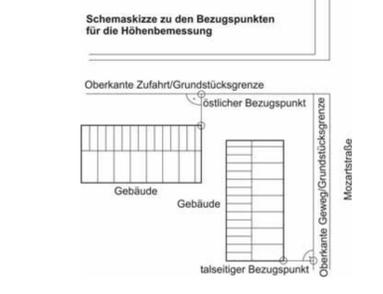
5. Gemäß § 18 BauNVO

5.1 Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen:

	zulässige Anzahl der Vollgeschosse	maximal zulässige Höhe Traufhöhe	maximal zulässige Höhe Firsthöhe
MI 1	2	287,00 üNN	290,00 üNN
MI 2	2	8,00 m	12,00 m

Die Trauf- oder Firsthöhe ist zu ermitteln am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung bzw. bei einem Staffelgeschoss an der Oberkante Attika.

Im Mischgebiet mit der Kennziffer 2 ist der Bezugspunkt für die Bebauung entlang der neuen Erschließungsstraße (nördlich des Plangebietes) jeweils der Schnittpunkt einer Linie rechtwinklig von der grenzseitigen Außenkante der Verkehrsfläche bis zur Straße zugewandten östlichen Gebäudekante. Bezugspunkt für die Bebauung entlang der Mozartstraße und der Nauheimer Straße ist jeweils der Schnittpunkt einer Linie rechtwinklig von der grenzseitigen Außenkante Gehweg bis zur Straße zugewandten talseitigen Gebäudekante.



B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO I.V.M. § 9(4) BAUGB

- Dächer**
 - Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben anthrazit, rot und braun zulässig. Die Verwendung von glasierten Dachziegeln ist nicht zulässig.
 - Als Dachformen sind Sattel-, Walms-, Zelt-, Flach- und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
 - Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50% der Länge des Daches beanspruchen.
 - Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 45°.
- Begrünung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

2.1 Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 25% Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 2 m²).

2.2 Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 15° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

C WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 42 HWG I.V.M. § 9(4) BAUGB

1. Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen.

II KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

- Wasserwirtschaftliche Hinweise**
 - Gemäß § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
 - Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.
 - Der Geltungsbereich liegt in der Zone III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes (Verordnung vom 22.07.1991, StAnz. Nr. 33/91, S. 1952ff, geändert am 17.09.1991, StAnz. Nr. 40/91, S. 2257). Die Verbote und Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Denkmalschutzrechtliche Hinweise**
 - Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalpflege zu schützen.
 - Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen ist.

3. Brandschutz

3.1 Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 HBO müssen auf den Grundstücken eingerichtet sein.

4. Versorgungsleitungen

4.1 Im Geltungsbereich befinden sich oberirdische Stromleitungen. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich möglicherweise unterirdische Versorgungsleitungen vorhanden. Vor Bau- oder Pflanzmaßnahmen sind bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte einzuholen. Versorgungsleitungen jeglicher Art sind nur in unterirdischer Leitungsführung zulässig.

5. Lärm

5.1 Soweit aufgrund der Entwicklung des Verkehrsaufkommens auf den maßgeblichen Straßen erwartet werden kann, dass es gegenüber dem Zeitpunkt der Bebauungsplanung deutliche Mehrungen oder Minderungen des Verkehrsaufkommens gegeben hat, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel unter Zugrundelegung des für den Zeitpunkt der Baugenehmigung aktuellen Verkehrsaufkommens neu zu ermitteln.

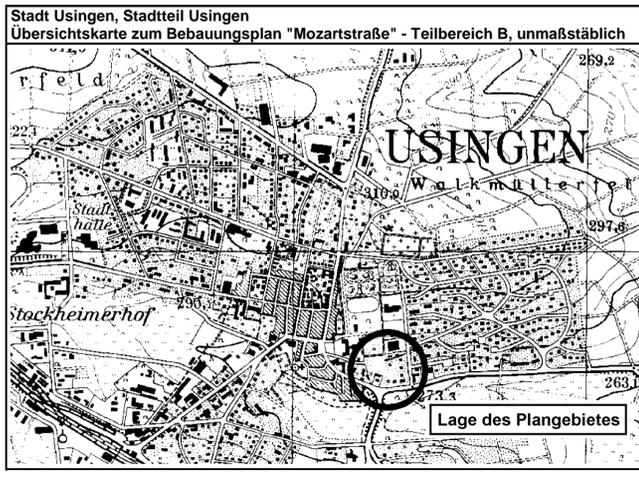
6. Planungsrecht

6.1 Innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt der vorliegende Bebauungsplan die Festsetzungen des Bebauungsplanes "In den Weingärten, 2. Änderung".

III PFLANZLISTE FÜR ÜBERWIEGEND ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- Laubbäume:**
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Betula pendula - Birke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Juglans regia - Walnuß
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Salix caprea - Salweide
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Hochstämmige, heimische Obstbäume:**
 - Birnen: Clapps Liebling, Gute Grauer
 - Äpfel: Jakop Leibel, Pastorenbirne, Pflaumen/ Zwetschgen, Ortenauer Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetschge
 - Apfel: Gute Grauer, Pastorenbirne
 - Platanen/ Zwetschgen: Ortenauer Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetschge
 - Bohnäpfel
 - Brettacher
 - Gewürzloiken (Renette)
 - Sternrenette
 - Kaiser Wilhelm
 - Rheinischer Bohnäpfel

- Sträucher:**
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Crataegus spec. - Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhüthen
 - Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rosa canina - Hundrose
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:**
 - Clematis vitalba - Waldrebe
 - Hedera helix - Efeu
 - Lonicera caprifolium - Jelaengeliebor
 - Parthenocissus quinquefolia u. tric. "Veitchii" - Wilder Wein
 - Vitis vinifera - Weinrebe
 - Spalterobst



STADT USINGEN
STADTTEIL USINGEN

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
„Mozartstraße“ - Teilbereich B
- Satzung -

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom

Limburg, den Amt für Bodenmanagement
(Siegel)
(Unterschrift)

AUFSTELLUNG	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am	gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am
Usingen, den (Siegel)	Usingen, den (Siegel)

BÜRGERBETEILIGUNG	TRÄGERBETEILIGUNG
Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom
Usingen, den (Siegel)	Usingen, den (Siegel)

OFFENLAGE
Stadtverordnetenbeschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB und zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB am:
Bekannt gemacht im Usinger Anzeiger am
Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: bis:
Usingen, den (Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Satzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am:
Usingen, den (Siegel)

VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:
Usingen, den
(Siegel)