



Gem § 4, §121 BauGB: Der Unterhaltungsweg darf auf max. 1,5 m über dem Niveau des bestehenden Geländes gem. Höhenschichtlinien angehoben werden.

Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Z	DK	Gem.
1	GE ₁	0,8	-	6,0	-	II	8,0 m über dem Niveau an- schnitt des geschützten Geländes
2	GE ₂	0,6	1,2	-	-	II	8,0 m über dem Niveau an- schnitt des geschützten Geländes
3	GE ₃	0,6	1,2	-	-	II	8,0 m über dem Niveau an- schnitt des geschützten Geländes
4	GI	0,8	-	8,0	-	-	8,0 m über dem Niveau an- schnitt des geschützten Geländes

Hinweis:
Die Beplanung entlang der Südtangente und im Eingangsbereich der Raiffeisenstraße wird im Detail auf die Anplantungen gem. dem Bebauungsplan "Südtangente Usmen" von 1998 abgestimmt.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
 Bauzoneneinteilung (BauZVO) i.d.F. v. 23.01.1993 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzoneneinteilung 1993 (PlanZVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2003 (OVBl. I S. 274)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katastrale Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücknummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 Höhenschichtlinien
- 1.1.7 Höhenschichtlinien aus Bebauungsplan von 1993
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Gewerbegebiete; es gilt 2.1-2.3
- 1.2.1.2 Industriegebiet; es gilt 2.4
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Baunessenzahl
- 1.2.2.3 Grundflächenzahl
- 1.2.2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über den angegebenen Bezugspunkt; hier: Gebäudeoberkante (die Zulassung von über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- 1.2.4.3.1 Rad-/Gehweg
- 1.2.4.3.2 Unterhaltungsweg (Grasweg)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserabstimmung sowie für Abfährungen
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität
- 1.2.6 Grünflächen
- 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
- 1.2.6.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün
- 1.2.6.3 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entlastung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.8.2 (Linien im Bereich von Grundstückszufahrten und entlang der Südtangente auf den Baugrundstücken verschoben werden)
- 1.2.7.2 Erhalt von Flächen
- 1.2.7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.8.3
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der hinterliegenden Grundstückflächen zu belastende Fläche
- 1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gewerbegebiet GE₁
- 2.1.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
- 2.1.1.1 Wohnungen i.S. § 9(3) BauNVO sind unzulässig.
- 2.1.1.2 Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 2.1.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 1(4) und (8) BauNVO: Wohnheime sind unzulässig.
- 2.1.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebsstoffe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 2.2 Gewerbegebiet GE₂
- 2.2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 2.2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 1(4) und (8) BauNVO: Wohnheime sind unzulässig.
- 2.2.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebsstoffe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 2.3 Gewerbegebiet GE₃
- 2.3.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 2.3.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 1(4) und (8) BauNVO: Wohnheime sind unzulässig.
- 2.3.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für nicht minenstrelativante Sortimente zulässig. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen für Lebensmittel ist unzulässig.
- 2.4 Industriegebiet GI
- 2.4.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Wohnungen i.S. § 9(3) BauNVO sind unzulässig.
- 2.4.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 1(4) und (8) BauNVO: Wohnheime sind unzulässig.
- 2.5 Gem. § 9(1)20 i.V.m. 15. BauGB: Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist in der durch Baugrenzen bezeichneten Fläche eine Schau- und Spielfläche mit max. 300 qm Grundfläche und einem Vollgeschoss zulässig.
- 2.6 Gem. § 9(1)11 BauGB: Je Baugrundstück ist eine max. 10 m breite Zufahrt zu der erschließenden Straße zulässig.
- 2.7 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Koffboxen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Risikokammerlärm, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfuganteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserundurchlässig zu befestigen; alternativ ist das auf den Terrassen anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern.
- 2.8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
 - 2.8.1 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau gem. 2.8.2 zu pflanzen und zu unterhalten; die nach 2.8.2 auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - 2.8.2 Anpflanzung von großkrönigen (im Straßenraum auch schmalkrönigen) Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: xx., m.B. STU 14-16 cm).

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

- Bäume 1. Ordnung:
 - Bergahorn: Acer pseudoplatanus
 - Spitzahorn: Acer platanoides
 - Esche: Fraxinus excelsior
 - Wildulme: Prunus avium
 - Silberleiche: Quercus robur
 - Winterlinde: Tilia cordata
- Bäume 2. Ordnung:
 - Feldahorn: Acer campestris
 - Hänbuche: Carpinus betulus
 - Waldahorn: Malus sylvestris
 - Wildbirne: Pyrus communis
 - Eberesche: Sorbus aucuparia
- Sträucher:
 - Roter Hainthorn: Cornus sanguinea
 - Hassel: Corylus avellana
 - Weissdorn: Crataegus monogyna / laevigata
 - Rote Heckenkirsche: Lonicera xylosteum
 - Felsenrose: Anemone ovata
 - Hundrose: Rosa canina
 - Waldg. Schneeball: Viburnum lantana
 - Traubenkirsche: Prunus padus
 - Höhenleuchte: Sambucus nigra

- 3. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am _____ gefasst. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am _____ in der Usminger Anzeiger. Siegel der Stadt
- 4. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am _____ in der Usminger Anzeiger, zu jedermanns Einsicht ausgestellt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am _____ vorgestellt. Siegel der Stadt
- 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom _____ bis _____ in der Usminger Anzeiger. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am _____ im Usminger Anzeiger. Siegel der Stadt
- 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 6 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am _____ als Satzung beschlossen. Siegel der Stadt
- 7. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am _____ örtlich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Siegel der Stadt

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsregeln

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
 - 3.1.1 Zutlassig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabträger oder Stieckmatten bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über Gebäudeoberkante. Die Außenbefriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Anlage 2.8.3 abzupflanzen (einseitige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Anlage 3.1 zu bepflanzen.
 - 3.1.2 Straßenseitig sind Söllzäunen aus Schienenwerk und Sichtbänken mit einer Höhe von mehr als 1 m über der angrenzenden Verkehrsfläche unzulässig, sofern sie nicht verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen (auch hängend) berankt oder mit Natursteinen verkleidet werden.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO:
 - 3.2.1 PKW-Stellplätze sind mit Raserkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungsgrundstücksfreiflächen
 - 3.3.1 Gebäudeaußenwänden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 v.H. beträgt, sind mit aussäudenden Kletterpflanzen zu begrünen.
- 3.3.2 Artensliste:

Polygonum aviculare	Schling-Knöterich
Clematis montana	Clematis, Waldrebe
Clematis hybrid	Efeu
Hedera helix	Wald-Gelbstäube
Lonicera periclymenum	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Blaugelbe, Glyzine
Wisteria sinensis	
- 3.3.3 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.o.)

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Usmen in der zum Zeitpunkt der Bauplanfestlegung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweis

- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
 - § 51 HWG: Abwasser (1) (2) ... (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 5.2 Zur Sicherung von Bodendestabilen
 - Gem. § 20 HDGSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendestabilen bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

