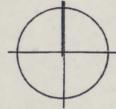


Zeichenerklärung gem. PlanzV 90

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschosflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstiges:
 - vorhandene Grundstücksgrenze
 - vorhandene Gebäude

Maßstab 1:1000



**Satzung der Stadt Bidingen
"Am Kalkofen"
- Änderung / Ergänzung -**

Entwurf: Stand: Juni 2004

Architekturbüro Dipl. Ing. Reinhold Melzer
Frankfurter Str. 30 a 63654 Bidingen-Büches
Tel. 06042-3483 Fax 06042-4758

Festsetzungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081) i.V.m. der Baumzuchtverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnungsbauG vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), der Planzeichenverordnung 1990 PlanZVO vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) sowie der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I. S. 655).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet (WA). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO wie folgt festgelegt:
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse : 2
GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8
offene Bauweise
- 1.3 Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 87 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- 2.1 Als Dachform zulässig sind Sattel- oder Walmdächer.
- 2.2 Die Dachneigung des Hauptgebäudes muss mind. 22,5° betragen und darf 45° nicht überschreiten.
- 2.3 Als Dachdeckung sind Pfannenziegel Farbe rot oder rotbraun, unglasiert zu wählen. Alternativ ist die Dachdeckung mit Schiefer zulässig.
- 2.4 Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchhäuser o.ä. sind maximal über 2/3 der dazugehörigen Traufhöhe zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen / Allgemeine Hinweise

- 3.1 Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bidingen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
- 3.2 Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z - Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.

Folgende Vorschriften sind zu beachten bzw. anzuwenden:

Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, ab S. 3844

Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab S. 1753.

- 3.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Die Zisternengröße (mind. 20 Liter Speichervolumen pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung des Niederschlagswassers von Dachflächen ist (im Baugenehmigungsverfahren) nachzuweisen.
- 3.4 Die dauerhafte Ableitung des bei der Bebauung aufgeschlossenen Grundwassers über Drainageleitungen in die Kanalisation ist unzulässig.
- 3.5 Das Gebiet liegt im Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk von 1929. Gemäß dieser Verordnung sind Eingriffe und Bohrungen > 20 m genehmigungspflichtig.
- 3.6 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.
- 3.7 Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks Gemarkung Bidingen, Flur 18, Nr. 161/3 erfolgt über eine Stichstraße (Teilbereich der jetzigen Wegparzelle 168/2) von der westlich gelegenen Vogelbergstraße (L 3193) aus. Es werden keine weiteren Grundstücke über diese Zufahrt erschlossen. Die Stichstraße wird verkehrsgerecht ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet.
- 4. **Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a+b BauGB)**
- 4.1 Bei den neu in die Fläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles mit einzubeziehenden Grundstücken sind mindestens 70 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sollen eine 20 %-ige Baum- und Strauchpflanzung erhalten (ein Baum = 10 qm, ein Strauch = 1 qm). Die Bepflanzung hat mit gleichartigen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste zu erfolgen.
- 4.2 Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen (Okopflaster, breitflüg verlegtes Pflaster, Rasengittersteine o.ä.).

5. Pflanzliste

Die nachfolgende Pflanzliste dient als Orientierungshilfe für die Auswahl von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen.

Sträucher:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix spec. (Strauchweidenarten)
- Rhamnus Frangula (Faulbaum)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Schneeball)

Bäume (Höhe über 20 m):

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Aesculus hippocastanum (Rölkastanie)
- Alnus glutinosa (Schwarzalre)
- Fraxinus excelsior (Esche)

- Juglans regia (Walnuß)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia alba (Baumweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume (Höhe 10-20 m):

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- und hochstämmige Obstbäume wie: Birne, Kirsche, Pflaume, Apfel etc.

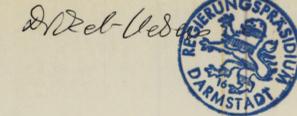
Ranker- und Kletterpflanzen für Fassaden und Garagen:

- Selbstklimmer:
 - Campsis radicans (Trompetenwinde)
 - Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernebe)
 - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)
- Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen:
 - Actinidia arguta (Strahlengriffel)
 - Akebia quinata (Akebie)
 - Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
 - Clematis-Arten
 - Humulus lupulus (Hopfen)
 - Lonicera-Arten (Gelbblatt)
 - Polygonum aubertii (Knöterich)
 - Vitis-Arten (Weinrebe)
 - Wisteria sinensis (Blauregen)

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.11.2003 der Änderung und Ergänzung der am 12.04.1984 beschlossenen Satzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Grundstücke Flur 18 Nr. 161/3, 167 und 168/1 „Am Kalkofen“ zugestimmt. Der Vorentwurf der Änderung der Satzung wurde beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bidingen, den 2.1. Juni 2004
Der Magistrat der Stadt Bidingen
Manfred Hix, Erster Stadtrat
- 2. Der Entwurf der Abrundungssatzung hat in der Zeit vom 05.01.2004 bis zum 06.02.2004 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.2003 im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelbergkreis ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bidingen, den 2.1. Juni 2004
Der Magistrat der Stadt Bidingen
Manfred Hix, Erster Stadtrat
- 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bidingen, den 2.1. Juni 2004
Der Magistrat der Stadt Bidingen
Manfred Hix, Erster Stadtrat
- 4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.04.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bidingen, den 2.1. Juni 2004
Der Magistrat der Stadt Bidingen
Manfred Hix, Erster Stadtrat
- 5. Die Abrundungssatzung wurde am 19.04.2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Bidingen, den 2.1. Juni 2004
Der Magistrat der Stadt Bidingen
Manfred Hix, Erster Stadtrat
- 6. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums

Genehmigt
am 30.8.2004
Az.: III 31-2-Gd. d. d. d. d. - 172
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



- 7. Die vom Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 10 BauGB genehmigte Satzung wurde am 18. Sep. 2004 ortsüblich unter Hinweis auf ihre Auslegung bekannt gemacht. Die Satzung ist somit am 18. Sep. 2004 in Kraft getreten.
Bidingen, den 04. Okt. 2004
Der Magistrat der Stadt Bidingen
Bürgermeister

**SATZUNG
DER STADT BÜDINGEN**

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles i.V.m. einer Abrundungssatzung für Teilbereiche des Gebietes „Am Kalkofen“ in der Gemarkung Bidingen

Satzung der Stadt Bidingen über das Gebiet „Am Kalkofen“ aufgrund des § 5 HGO in der Fassung vom 01.04.1993 in Verbindung mit § 34 (4) Nr. 1 in der Fassung vom 27.08.1997 und § 6 BauNVO vom 23.01.1990 sowie der PlanZV vom 18.12.1990 und der HBO in der Fassung vom 18.06.2002

Architekturbüro Dipl. Ing. Reinhold Melzer
Frankfurter Str. 30 a 63654 Bidingen-Büches
Tel 06042-3483 Fax 06042-4758