



- 1.0. Rechtsgrundlagen**
- 1.1. § 1 bis 4, 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
 - 1.2. §§ 1, 3, 12 bis 20, 22 und 23 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
 - 1.3. §§ 1 und 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) (BGBl. III 213-1-6)
 - 1.4. Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neufassung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 462)
 - 1.5. § 87 der Hessischen Bauordnung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I. S. 655ff.)
 - 1.6. §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 20. Mai 1992 (GVBl. I. S. 170)
- 2.0. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9, Abs. 1.1. und 1.2. BauGB**
- 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Ausführung verbindlich.
 - 2.2. Gem. § 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, Abs. 1 und § 14, Abs. 1, und § 23, Abs. 5 BaunVO sind Nebenanlagen, Garagen und Kfz-Stellplätze auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.0. Planungsrechtliche Festsetzungen der grünpflegerischen Maßnahmen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB**
- 3.1. Im vorliegenden Plangebiet sind standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten. Die beiliegende Pflanzliste stellt hierbei eine Entscheidungshilfe dar.
 - 3.2. Die in den Zeichnungen festgeschriebene erhaltens- bzw. schützenswerte Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten.
 - 3.3. Flachdächflächen sind einzugrünen.
 - 3.4. Fassadenbänke als geschlossene Wandflächen sind gem. der beiliegenden Pflanzliste zu bepflanzen.
- 4.0. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HGO i. V. m. § 9, Abs. 4 BauGB**
- 4.1. Im Plangebiet sind die Dächer über dem letzten nutzbaren Geschoss auf eine zulässige Höhe von max. 7,20 m über vorh. Gelände festzusetzen.
 - 4.2. Bei Kfz-Stellplätzen und Garagenanlagen ist die Oberflächensiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Einbau hat grundsätzliche in wasserhaushaltlicher Qualität zu erfolgen.

- 5.0. Allgemeine Hinweise**
- 5.1. Um den Erhalt von Gehölzbeständen und Pflanzmaßnahmen nachvollziehbar und bewertbar zu machen, ist zusammen mit jedem Bauantrag eine Kartierung des Gehölzbestandes und ein qualifizierter Eingriffs-/Ausgleichsplan einzureichen.
 - 5.2. Für Gehölze sind Pflanzmaterial und Grenzabstände durch das Hessische Nachbarrechtsgesetz vom 24.09.1962 (GVBl. I. S. 417) geregelt.
 - 5.3. Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswasser ist die Entwässerungssatzung der Stadt Bidingen vom 24.06.1994 zu beachten und einzuhalten.
 - 5.4. Zisternen, Schluckmännern sowie Regenwassernutzung stehen aus bauplanungsrechtlicher Hinsicht grundsätzlich keine Bedenken gegenüber. Dem Bauherrn ist es überlassen sich um die entsprechenden Genehmigungsbereiche von den Fachbehörden bzw. der Stadt Bidingen zu bemühen.
 - 5.5. Die Verwendung von Solaranlagen ist ausdrücklich erwünscht.
 - 5.6. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten Bodenfundamente, Mauer, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und andere Funde entdeckt werden können. Diese sind gem. § 20, HessDortG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, 64283 Darmstadt, Schloß Cleeckenau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. (§ 20, Abs. 3, HessDortG)
 - 5.7. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, bei Ausschachtungsarbeiten kontaminierte Ablagerungen aufzugreifen. Um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen und eine ordnungsgemäße Beseitigung zu gewährleisten, sind bei Fund solcher Bodenverunreinigungen unverzüglich die nächste Polizeienstelle, das Abfallwirtschaftsamt beim Wetteraukreis und die Stadtverwaltung der Stadt Bidingen zu benachrichtigen.

Zeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BaunVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BaunVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BaunVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher gem. Pflanz- und Artenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstiges
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Bidingen, den 14. Mai 1996

Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt
im Auftrag

(Zimmer)



6.0. Pflanzliste

Die nachfolgende Pflanzliste dient als Orientierungshilfe von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen.

I. Bäume

- Tilia tomentosa (Silberlinde)
- Sorbus aria (Mehlbirne)
- Castanea sativa (Eßkastanie)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus petraea (Steineiche)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Cemeine Esche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

II. Sträucher und Hecken

- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Eonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Berberis vulgare (Berberitze)
- Rosa spec. (Wildrosen)
- Prunus spinosa (Schlehe)

III. Ranker für Fassaden, Caragen und Pergolen

a) Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen.

- Humulus lupulus (Hopfen)
- Polygonum aedonicum (Knöterich)
- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Aristoclia macrophylla (Flurenwände)
- Lonicera-Arten (Zeißhölzer)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Parthenocissus quinquefolia (Hungerrebe)
- Clematis-Arten

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24.03.1996

Satzungsbeschuß

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 19.04.1996

Siegel Bidingen, den

Sichtvermerk des Regierungspräsidenten

Das Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Verfügung vom AZ

Siegel Darmstadt, den

Inkrafttreten

Der vom Regierungspräsidenten in Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB am 7. Sep. 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit seit dem 9. Sep. 1996 in Kraft getreten gem. § 12 BauGB



Bidingen, den 12. Sep. 1996
Der Magistrat der Stadt Bidingen
Berno Luft
1. Stadtrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 26. August 96

Az.: IV/34-61d04/01 - Bidingen 15-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

im Auftrag
[Signature]
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Bidingen - Stadtteil Bidingen
Bebauungsplan Nr. 3 "Auf dem Unteren Dohlberg"
2. Änderung im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB
M 1 : 1000
Stand: 05/1996

Architektengruppe Dipl.-Ing.
Diemer, Seel + Partner
An der Schildwache 23 - 25
63654 Bidingen

Tel.: (0 60 42) 29 72
Fax: (0 60 42) 70 02