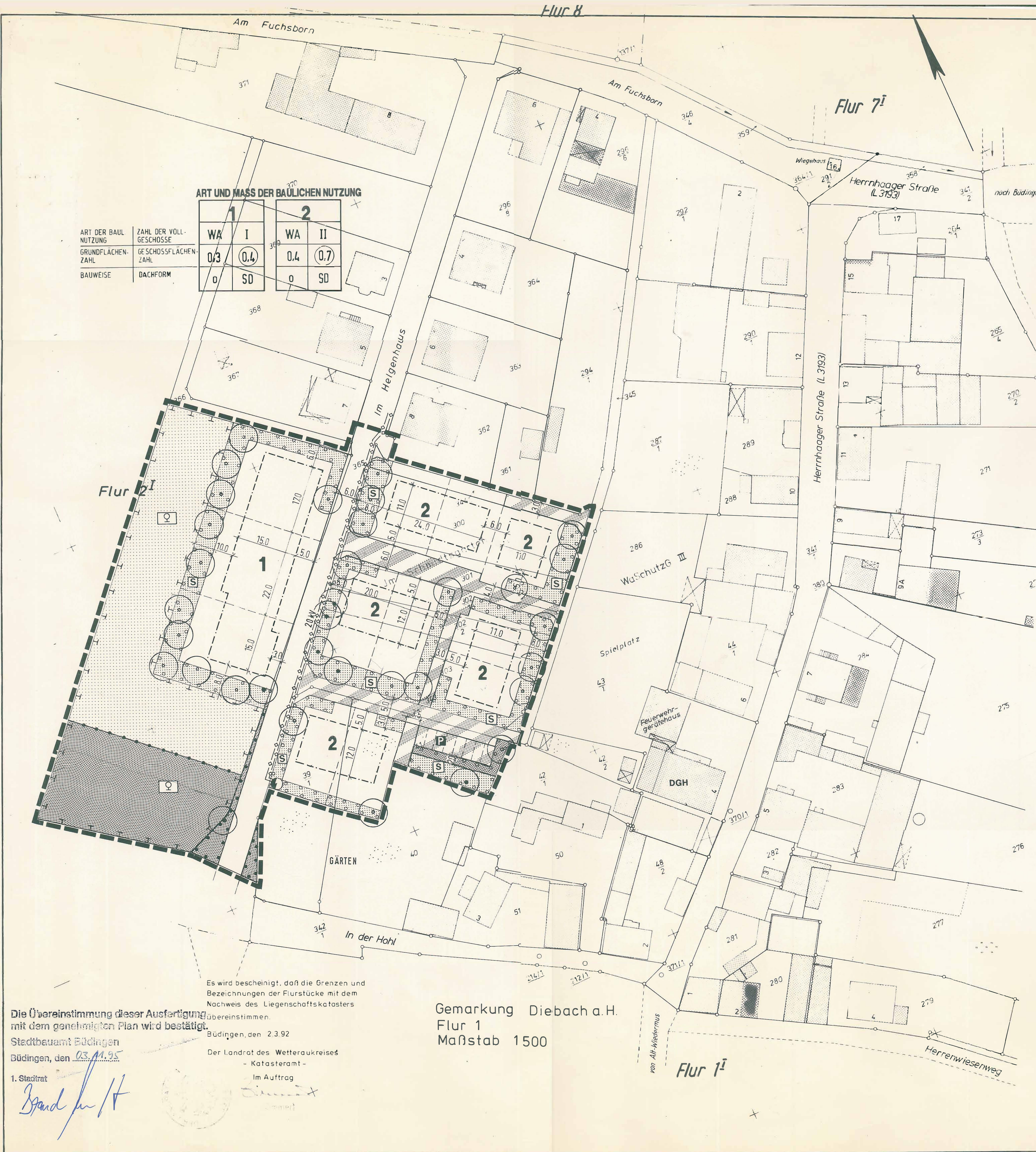




TEXT FESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen werden nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens:

--Traufhöhe (TH) bei II Geschossen = 6,5 m.

3. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen.

Bäume:

Hainbuche
Stieleiche
Traubeneiche
Eberesche
Winterlinde
Vogelkirsche
Feldahorn
hochstämmige Obstbäume

-Carpinus betulus
-Quercus robur
-Quercus petraea
-Sorbus aucuparia
-Tilia cordata
-Prunus avium
-Acer campestre

Sträucher:

Schneeball
Huttriegel
Haselnuß
Weißdorn
Hundertrose
Schwarzdorn

-Viburnum opulus
-Cornus sanguinea
-Corylus avellana
-Crataegus monogyna
-laevigata
-Rosa canina
-Prunus spinosa

Klettergehölze:

Efeu
Wilder Wein
Clematis

-Hedera helix
-parthenocissus
-quinquefolia
-Clematis vitalba

Die Außenwandflächen sind bei mind. 50% Wandfläche ohne Öffnung mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

In den Pflanzstreifen ist Dünger- und Biodeinsatz verboten. Von den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird nur die Pflanzung an den Stellplätzen der öffentlichen Hand zugeordnet und somit als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Auch die Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.

Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterterrassen).

5.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB) gilt:

-- Verbot von Dünger- und Biodeinsatz,
-- Verbot der Einzäunung,
-- Verbot der Weidenutzung,
-- Mahd 1 x jährlich zu 50% Anfang Juni,
zu 50% Anfang Juli,
-- Abfuhr des Mähgutes,
-- Ausschließliche Verwendung hochstämmiger Obstbäume bei Anlage der Streuobstwiese,
-- Pflanzung im Pflanzverband von ca. 15 x 15 m,
-- Regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume ca. alle 7 Jahre,
-- Abfuhr des Astschnittgutes.

Die Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 8 (a) 1 Bundesnaturschutzgesetz wie folgt auf die Eingreifer aufgeteilt:

-- auf die öffentliche Hand = ca. 34% = 1.020 m²,
-- auf die Privaten = ca. 66% = 1.980 m².

Die Organisation der Maßnahmen insgesamt obliegt der Stadt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

6. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen zugelassen. Die Dachdeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

-- bei eingeschossiger Bebauung 40° - 45°,
-- bei zweigeschossiger Bebauung 30° - 45°.

Die jeweiligen Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Material, Farbgebung) auszubilden.

7. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den Wohngebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100% -ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²).

An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

8. Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

9. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Pflanzliste s.A. 3).

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

10. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Bidingen oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

11. Brauchwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Das Hess. Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG).

12. Altlasten

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altlastlagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und um die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Bidingen oder dem Kreisausschuß des Wetteraukreises - Amt für Abfallwirtschaft - anzuzeigen.

D. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

-Baugesetzbuch (BauGB),
-Bauordnungsverordnung (BauNVO),
-Planzeichenverordnung (PlanzV 98),
-Hess. Bauordnung (HBO),

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Katasteramt

Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bidingen am 15.06.1992 beschlossen.

Der Beschuß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Kreisanzeiger Nr. 258 vom 05.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 10.11.1994 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Kreisanzeiger Nr. 258 vom 05.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG am 24.06.1994 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG ortsüblich im Kreisanzeiger Nr. 258 vom 05.11.1994.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG vom 14.11.1994 bis einschl. 28.11.1994.

Satzungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 16.02.1995 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Bidingen (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 11.11.1995 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am 13.01.95 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 17.01.95 im Kreisanzeiger Nr. 258 vom 05.11.1994.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Bidingen (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem genehmigten Plan wird bestätigt.

Stadtbauamt Bidingen

Bidingen, den 03.11.95

1. Stadtrat

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,7 Geschossflächenzahl

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

0 Offene Bauweise

Baugrenze

SD Satteldach

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Befahrbarer Wohnweg

Öffentliche Parkfläche

Hauptversorgungsleitungen

Unterirdisch

Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Schutzpflanzung

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Streuobstwiesen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BEBAUUNGSPLAN „IM SCHMIDTGARTEN - II“

DER STADT BÜDINGEN,
ST DIEBACH A. H.

MASS 1:500

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8 - 61205 WÖLLSTADT 2 - TEL. 06034 / 4657 - FAX 06034 / 6318

BEARBEITET GEZ. DATUM

NG MÄRZ 1995