



- 5.2 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 5.3 Auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" wird gem. § 9 (1) Pkt. 20 BauGB folgendes festgesetzt:
- Entwicklung der Extensivwiesen:**
 - Mahd zu 50 % Anfang Juni, zu 50 % Anfang Juli;
 - Abfuhr des Mähgutes;
 - Verbot von Dünger- und Biozideinsatz
 - Pflege von vorhandenen Streuobstwiesen**
 - Verbot von Obstbaumspritzung und sonstiger Biozideinsätze;
 - Erlaubnis der Düngung;
 - Regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume alle 5 - 8 Jahre;
 - Abfuhr des Astschnittgutes;
 - Mahd 1 x jährl. ab Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes
 - Neuentwicklung von Streuobstwiesen**
 - Die Wiesenentwicklung geschieht auf derz. Ackerland über mehrjährige Brache. Die Obstbaumflanzung erfolgt im Verband 20 x 20 m. Die Obstbäume erhalten einen regelmäßigen Lichtungsschnitt, einen Pflanzschnitt und einen Erziehungschnitt (5 - 8 Jahre). Das Astschnittgut wird abgefahren.
 - Die Wiesenmahd erfolgt 1 x jährlich ab Mitte Juni. Das Schnittgut wird abgefahren und möglichst landwirtschaftlich verwertet.
 - Pflege der Extensivgärten:**
 - Verbot des Biozideinsatzes, Erlaubnis von Düngung;
 - Verbot der Neupflanzung von Koniferen;
 - Beseitigung vorhandener Koniferen binnen 10 Jahren nach Wirksamwerden dieses Bebauungsplanes;
 - Erhaltung der vorhandenen hochstämmigen Obstbäume und Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes pro Gartengrundstück;
 - Bauverbot von Garten- und Gerätehäusern.

- 5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz dem Eingriff zugeordnet, der sich aus den Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt (Baugebiete, Verkehrsflächen).
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO
6. DACHGESTALTUNG
Für alle Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen (z.B. Walmdächer oder Krüppelwalmdächer) zugelassen. Die Dachneigung beträgt 35° - 50°. Die jeweiligen Haushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Farbgebung zu gestalten.

Ein Dachausbau (Drempel max. 0,80 m) ist grundsätzlich zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 2/3 der Dachtraufe beträgt.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

7. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen. Grelle, leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche hin orientierten Seiten nicht höher als 0,75 sein.
9. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Zaunsockel mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

10. 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.
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. 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 Bldingen oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten.
12. TRINKWASSERSCHUTZ- UND HEILQUELLENSCHUTZGEBIETE
Das Planungsgebiet liegt in der Zone III des mit Verordnung vom 22.05.1983, StAnz. 29/1983, S.1452, festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bldingen, Stdt. Diebach am Haag. Ein absoluter Schutz der vorgenannten Trinkwassergewinnungsanlagen muß während der Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind daher zu beachten und einzuhalten.

13. 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). Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Eine punktuelle Versickerung darf aus der Sicht des Gewässerschutzes nicht erfolgen.

14. ALTLASTEN
Gemäß der nach § 10 Hess. Altlastengesetz (HAltlastG) geführten Altflächen-datei der Hess. Landesanstalt für Umwelt sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen im Geltungsbereich sowie dem angrenzenden Bereich bekannt. Darüber hinaus liegen auch keine Hinweise auf weitere Altablagerungen und Altstandorte für den Bereich vor.
- Werden Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Bldingen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- D. RECHTSGRUNDLAGEN
Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
-- Baugesetzbuch (BauGB);
-- Bauordnungsverordnung (BauNVO);
-- Planzeichenverordnung (PlanZV 90);
-- Hess. Bauordnung (HBO) -
jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bldingen am 08.11.1996 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde im Kreisanzeiger vom 22.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 26.11.1997 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Kreisanzeiger vom 22.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 26.09.1997 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Kreisanzeiger vom 04.12.1999.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 14.12.1999 bis einschl. 14.01.2000.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (3) BauGB ortsüblich im Kreisanzeiger vom 02.12.2000.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (3) BauGB vom 11.12.2000 bis einschl. 22.12.2000.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (3) BauGB ortsüblich im Kreisanzeiger vom 26.01.2002.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von zwei Wochen erfolgte gem. § 3 (3) BauGB vom 06.02.2002 bis einschl. 20.02.2002.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 12.02.2003 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Bldingen, 22. Sep. 2005
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist vom Regierungspräsidium am gem. § 10 BauGB genehmigt worden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat den Bebauungsplan am genehmigt.

Darmstadt, 27.12.2005
(Datum)
am 27.12.2005
Az.: III 24.2-61/04-124
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
H. Weidleder
(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Kreisanzeiger vom 27. JAN. 2007.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bldingen, 05. FEB. 2007
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

PANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete
SO WOOD	Sondergebiete, die der Erholung dienen: Wochenendhäuser

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,4 Geschoßflächenzahl
z.B. 0,3 Grundflächenzahl
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbare Wohnwege
P	Öffentliche Parkplätze
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftwege (unbefestigt oder geschottert)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

—	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität
---	---

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

—	Unterirdisch
---	--------------

GRÜNFLÄCHEN

—	Private Grünflächen
S	Schutzpflanzung
—	Öffentliche Grünflächen

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
o	Streuobstwiese
—	Extensivwiese
—	Extensivgärten
—	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
o	Anpflanzen von Einzelbäumen
—	Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
o	zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	Grundstücksgrenzen, unverbindlicher Vorschlag

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 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.

1.2 In den "Allgemeinen Wohngebieten" sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nur 3 Wohnungen zulässig.

1.3 In den als "Sondergebiete, die der Erholung dienen" (§ 10 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nur Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Es werden grundsätzlich nur eingeschossige Gebäude zugelassen. Die Grundfläche einschließlich einem überdachten Freisitz darf maximal 80 m² betragen.

2. STELLPLÄTZE
In den Wohngebieten sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn in Verbindung mit notwendigen Zufahrten und Wegen max. 40 % der nicht überbaubaren Flächen befestigt werden (vgl. Textfestsetzung 5.1).

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die "Allgemeinen Wohngebiete" die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

... Traufhöhe (TH) bei 1 Geschoß = 4,5 m

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut, gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens, der Bezugspunkt für die jeweiligen Gebäude wird gemittelt.

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 (Vorschlagsliste):

BAÜME

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmiger Obstbaum	

Mindestpflanzdichte: 1 Baum pro 100 m² Fläche (pro 20 lfdm. Pflanzstreifen und je Grundstück muß mindestens 1 autochthone Laubbaum gepflanzt werden).

STRÄUCHER

Hartrieel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus laevigata

Mindestpflanzdichte: 1 Strauch pro 5 m² Fläche (Pro 20 lfdm. Pflanzstreifen müssen mindestens 20 Sträucher gepflanzt werden).

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen - zum Zwecke von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

KLETTERGEHÖLZE

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Clematis	Clematis vitalba

Ungliederte Außenwandflächen - Wände ohne Türen und Fenster - sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
5.1 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„IM WEINBERG“

STADT BÜDINGEN
STADTTEIL DIEBACH A.H.

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT

☎ 06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	PLANUNGSSTAND	DATUM
R.G.		1 : 1.000	2	SATZUNG	FEB. 2003