

1. Rechtsgrundlagen

1.1 § 1 bis 4, 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2191).

1.2 § 1, 8, 12 bis 20, 22 und § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.1.1990 (BGBl. I, S. 132).

1.3 § 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

1.4 § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I, S. 102).

1.5 § 119 der Hessischen Bauordnung vom 20.7.90 (HBO) (GVBl. I, S. 395 ff.).

1.6 § 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1981 (GVBl. I, S. 56).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen in den Bebauungsplan und für die Bauausführung verbindlich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2 Es wird eine Mindestgröße festgesetzt
- von 1.000 qm im westlichen, mit "A" festgesetzten Gewerbegebiet
- von 2.000 qm im östlichen Gewerbegebiet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.3 In beiden Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2.4 In beiden Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen (Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen) zulässig, und zwar maximal 2 Wohnungen je Betrieb. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

2.5 In beiden Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) insgesamt ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.6 In dem mit "A" festgesetzten Gewerbegebiet im Westen des Plangebietes sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die an der westlichen Gebietsgrenze Lärmemissionen von max. 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts verursachen. Das ist der Planungsrichtpegel der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2.7 In beiden Gewerbegebieten sind lediglich Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Gerüche- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.2.1986 abzuleiten. (§ 1 Abs. 5 + 9 BauNVO)

a) - Störende Emissionen im Sinne dieser Festsetzung sind Emissionen, die in angrenzenden bzw. in unmittelbaren Einwirkungsbereich gelegenen Wohngebieten oder sonstigen schutzbedürftigen Gebieten zu unzumutbaren Immissionseinwirkungen im Sinne des § 906 BGB führen können.
Dies kann auch bei Einhaltung vorgeschriebener Emissionswerte für einzelne Schadstoffe bei Einzelanlagen der Fall sein und bedarf einer kumulativen Betrachtungsweise bei der Einzelgenehmigung.

b) - Bodennahe Emissionen im Sinne dieser Festsetzung sind Emissionen, deren ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung nicht gewährleistet ist.

c) - Das Immissionsniveau der im Einwirkungsbereich gelegenen Wohngebiete oder sonstiger schutzbedürftiger Flächen ist gem. Ziff. 2.4.4 der TA-Luft in der Beurteilung des ungestörten Abtransportes mit der freien Luftströmung (unter Berücksichtigung der Inversionsgrenze bei Strahlungsinversion) einzubeziehen. Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

2.8 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser darf - vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung - nicht in die öffentliche Kanalisation entsorgt werden, sondern ist über ein getrenntes Leitungssystem in geeignete Versickerungsanlagen abzuführen. Unterirdische Versickerung ist unzulässig.

Ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen.

Auf jeweils 10 qm Dachfläche ist 1,5 qm Versickerungsfläche vorzusehen. Die Bemessung und Planung ist einheitlich gem. Arbeitsblatt der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) A 138 durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.0 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

3.1 In gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste anzupflanzen:

a) Bäume erster Ordnung (Großkronen)

1. Acer platanoides (Spitzahorn)
2. Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
3. Quercus petraea (Traubeneiche)
4. Quercus robur (Stieleiche)
5. Tilia cordata (Winterlinde)
6. Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

b) Bäume zweiter Ordnung (Kleinkronen)

7. Acer campestre (Feldahorn)
8. Carpinus betulus (Hainbuche)
9. Crataegus monogyna (Weißdorn)
10. Crataegus laevigata "Paul's scarlet" (Rothdorn)
11. Sorbus aria (Mehlbeere)
12. Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Obstbäume als Hochstämme in alten, regionalen Sorten

c) Sträucher

1. Cornus mas (Kornelkirsche)
2. Cornus sanguinea (Hortensie)
3. Corylus avellana (Haselnuß)
4. Ligustrum vulgare (Liguster)
5. Prunus spinosa (Schlehe)
6. Rhamnus frangula (Faulbaum)
7. Rosa in Arten (canina, rugosa) (Wildrosen)
8. Salix aurita (Ohrweide)
9. Salix caprea (Salweide)
10. Sambucus racemosa (Traubenholunder)
11. Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

3.2 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume sind entsprechend den angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten.

Die angegebenen Standorte können in Abhängigkeit von Leitungen, Zufahrten u.ä. geringfügig verändert werden.

3.3 In privaten Grundstücksbereich ist als Mindest-Baumplanung für je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum der o.g. Artenlisten zu pflanzen. Diese Festsetzung steht einer baulichen Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

3.4 In den "vorhandenen und zu erhaltenden, als Grünstreifen zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen", die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen der o.g. Artenlisten.

In diesen Flächen sind Grundstücksfahrten, Erschließungsanlagen, Parkplätze, Lagerflächen u.ä. nicht zulässig.

3.5 Je 6 Stellplätze ist 1 Hochstamm 1. Ordnung (großkronig) mit nicht befahrbarer Pflanzbreite (Mindestfläche 2 x 2 m) vorzusehen.

4.0 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 118 HGO

4.1 Die Höhe der Gebäude einschließlich aller Dachaufbauten ist auf maximal 12 m, bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn aufgrund des nachzuweisenden natürlichen Geländeverlaufs von dieser Vorschrift nicht beabsichtigte Härte

4.2 Einfriedigungen sind erst im Abstand von mindestens 1,30 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

Die Höhe der Einfriedigung ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen.

Als Einfriedigungen sind transparente Zäune (Draht, Stahlgitter) zulässig.

4.3 Sichtfelder sind von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, bezogen auf Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten. Zulässig sind Bäume in Hochstammform, auf 2,5 m aufgestutzt.

4.4 Als Mindestbegrünung ist unmittelbar im Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) ein 3,0 m breiter, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern räumlich wirksam zu beplantender Streifen anzulegen und zu erhalten. Dieser Streifen darf nur für Zu- und Ausfahrten sowie aus im Einzelfall nachzuweisenden betrieblichen und technischen Gründen unterbrochen werden.

4.5 Als Mindestbegrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein 2,0 m breiter Streifen mit Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen.

4.6 Stellplätze sind erst im Anschluß an die straßenseitigen Grünstreifen zulässig.

4.7 Mindestens 10% der nicht baulich genutzten Flächen sind einzugrünen. Soweit diese Begrünung in den Bereich der überbaubaren Flächen fällt, steht die Festsetzung einer weiteren baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Unversiegelte zusammenhängende Freiflächen mit einer Mindestgröße von 150 qm innerhalb eines Grundstücks können ohne weitere Begrünung als Sukzessionsfläche aufbewahrt und auf den Gehn teil angerechnet werden. Die Pflicht der seitlichen Abpflanzung der Grundstücke entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleibt hiervon unberührt.

4.8 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind einzugrünen. Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren läßt, sind insbesondere die Flächen unmittelbar im Vorfeld der Gebäude als Grünfläche zu gestalten.

4.9 Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Schotterterrassen, breitflächig verlegtes Betonverbundsteinpflaster o.ä.).

4.10 Dachflächen bis zu 30 Grad Neigung sind einzugrünen. Ausnahmen von dieser Vorschrift sind nur möglich, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, daß dies zu betrieblich nicht zu vertretenden Härten führt.

Hinweise zur Artenauswahl:

a) Selbstklimmer

1. Campsis radicans (Trompetenblume)
2. Euonymus-forstneri-Sorten (Spindelstrauch)
3. Hedera helix (Efeu)
4. Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
5. Parthenocissus quinquefolia "Engelmann" (Jungfernrebe)
6. Parthenocissus tricuspidata "Weitchit" (Wilder Wein)

b) Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen

1. Actinidia arguta (Strahlensgriffel)
2. Akebia quinata (Akebie)
3. Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
4. Clematis - Arten
5. Humulus lupulus (Hopfen)
6. Lonicera-Arten (Geißblätter)
7. Polygonum aubertii (Kudreric)
8. Vitis-Arten (Weinreben)
9. Wisteria sinensis (Blauregen)

4.11 Diejenigen Grundstücksflächen, die als Lagerflächen benötigt werden, sind entsprechend den Vorschriften für die straßenseitige Begrünung einzugrünen.

4.12 Fassadenanstriche sind auf höchstens 2 Farben zu beschränken und dem Ziel, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesimse usw.) zu unterstreichen, unterzuordnen.

Großflächige Fassadenanstriche zu Verbetreuen sind unzulässig.

5.0 Allgemeine Hinweise

5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwasserentsorgung der Stadt Bidingen vom 1.1.1981 maßgebend.

5.2 Durch ein entsprechendes Entwässerungssystem ist sicherzustellen, daß das Straßengelände der B 521 keine Abwässer zugeleitet werden. Die Straßenentwässerung muß in jedem Fall gewährleistet bleiben.

5.3 Für die Erschließung des Gebietes notwendige Planungen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind gem. § 50 HWG der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

5.4 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung einer Löschwasseremenge von 3.200 l/min gefordert.

Falls diese Löschwasseremenge nicht vom öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden kann, ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteich, Löschwasserbehälter etc.) sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind im orientierten Versorgungsnetz Hydranten einzubauen. Grundständig sind diese unter Einhaltung der Hydrantenabstände (DIN 15177-VII) so anzuordnen, daß die Versorgung mit der angegebenen Löschwasseremenge gewährleistet ist. Anzahl und Größe der Hydranten sind nach Nr. 3 der genannten Richtlinien vorzusehen.

Die Erschließungsstraßen sind für eine Achslast von 10 t vorzusehen.

Für evtl. notwendige Sprinkleranlagen kann aus dem Wassernetz direkt kein Wasser zur Verfügung gestellt werden. Der Bauherr muß in diesem Falle selbst die benötigte Wassermenge in einem drucklosen Vorratsbehälter speichern.

5.5 Forderungen in Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden.

5.6 Von dem Gewerbegebiet darf kein Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der bestehenden B 521 ausgehen, ggf. sind Blendschutzränder o.ä. anzubringen.

5.7 Bei Erdarbeiten aufgefundenen Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind, entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

5.8 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verunreinigtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder der Stadt Bidingen anzuzeigen.

5.9 Für Gehölze sind Pflanzmaterial und Grenzabstände durch das Hessische Nachbarrecht vom 1.11.1962 geregelt.

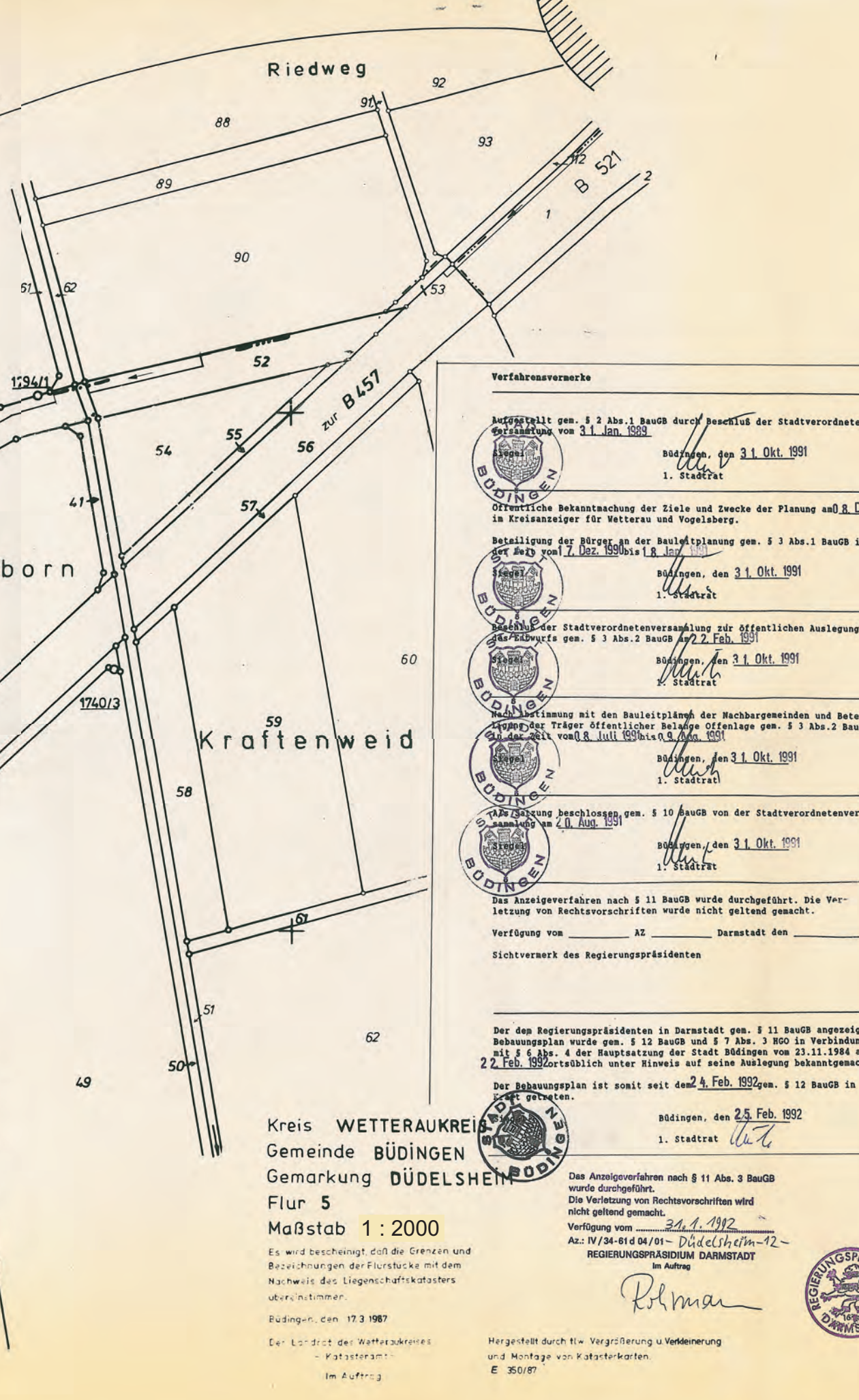
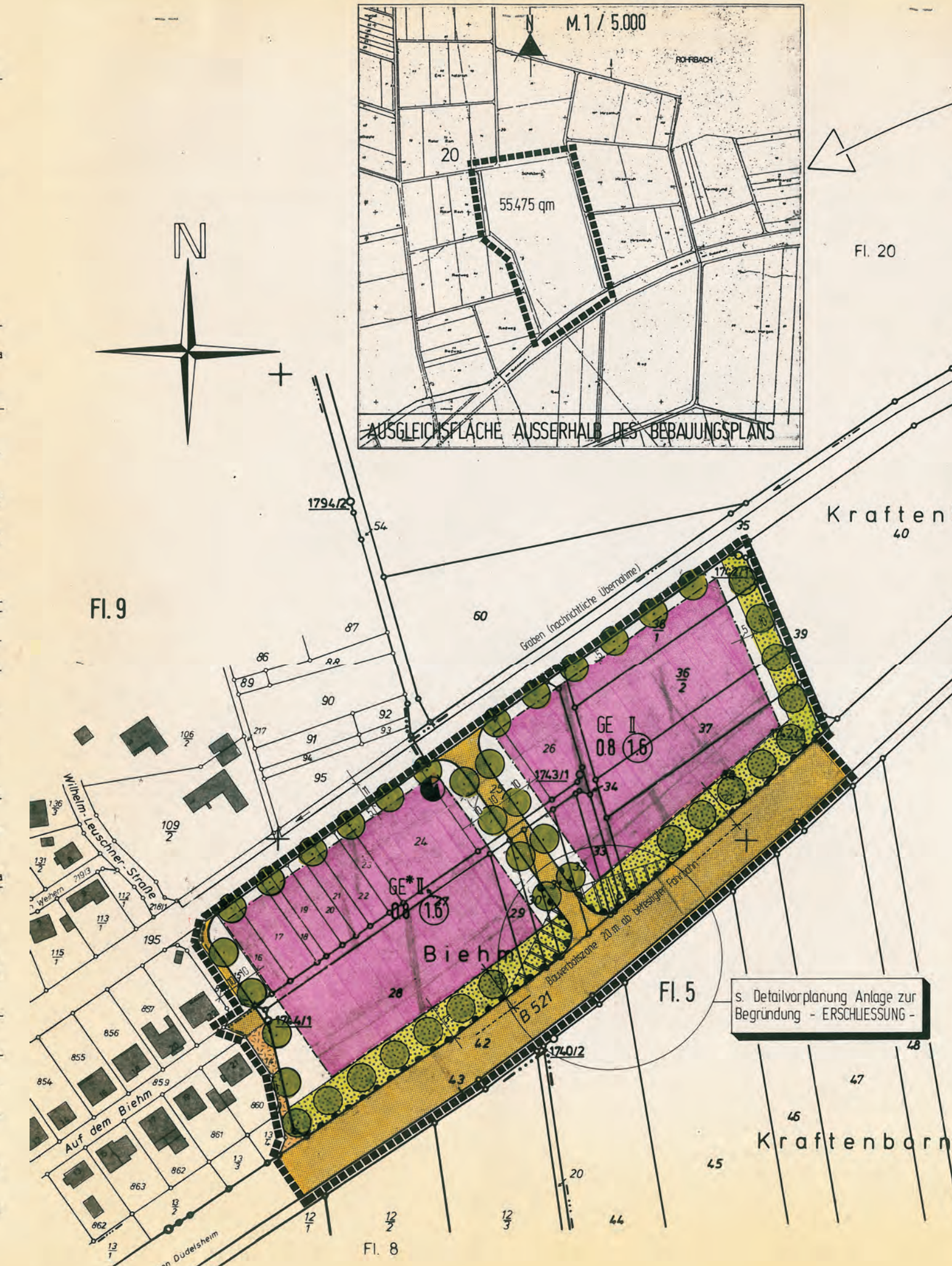
5.10 Zu Ver- und Entsorgungsleitungen müssen bei Gehölzpflanzungen Abstände eingehalten werden. Die Schädigungen der Leitungen ausschließen und eine ungehinderte Zugänglichkeit gewährleisten.

5.11 Die Verwendung von Solaranlagen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplans wünschenswert.

5.12 Bei Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bzw. der bauordnungsrechtlichen Vorschriften gilt § 156 BauGB bzw. § 113 HGO.

5.13 Nachträgliche Übernahme, Entzug der Bundesstraße ist, wie zeichnerisch im Plan dargestellt, das bestehende Bauverbot von 20 m gem. § 9 Abs. 1 75trG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten.

Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung ist in dieser Zone ebenfalls untersagt, soweit diese von der Bundesstraße einzusehen sind.



Zeichenerklärung

GE	Gewerbegebiet	GE*	Gewerbegebiet s. Festsetzung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		
08	Grundflächenzahl - GRZ		
16	Geschäftflächenzahl - GFZ		
	überbaubare Grundstücksfläche		
	nicht überbaubare Grundstücksfläche		
	öffentliche Verkehrsfläche		
	öffentliche Wegefläche für Fußgänger und Radfahrer		
	Baugrenze		
	Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche		
	vorhandene Grundstücksgrenze		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
	vorhandene Gebäude		
	vorhandene zu erhaltende, als Grünstreifen zu gestaltende Grundstücksfläche (s. F)		
	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen (s. Festsetzungen)		
	Schildeck		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
	Fläche für Versorgungsanlagen geplante Trassen		

BÜDINGEN • STADTEIL DÜDELSHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "KRAFTENBORN"
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



ÜBERSICHT M 1:25.000

Dr.-Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt - SRL
Grüne Straße 5
6000 Frankfurt 1
Telefon 069 - 498 00 08
August 1991