

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSEVERMERK

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.11.1995.

Siegel Bidingen den 12. Dez. 2000. Includes signature of Bernd Lint, Bürgermeister.

BETEILIGUNGSVERMERK

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 25.01.1999.

Die Gelegenheit zu Stellungnahme bestand mit Frist bis zum 05.03.1999.

Siegel Bidingen den 12. Dez. 2000. Includes signature of Bernd Lint, Bürgermeister.

BÜRGERBETEILIGUNGSVERMERK

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.11.1999 bis einschließlich 03.12.1999.

Siegel Bidingen den 12. Dez. 2000. Includes signature of Bernd Lint, Bürgermeister.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.1999 bis einschließlich 07.01.2000.

Die Gelegenheit zu Stellungnahme bestand mit Frist bis zum 10.01.2000.

Siegel Bidingen den 12. Dez. 2000. Includes signature of Bernd Lint, Bürgermeister.

SATZUNGSBESCHLUSSEVERMERK

Von der Stadtverordnetenversammlung am 07.06.2000 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel Bidingen den 12. Dez. 2000. Includes signature of Bernd Lint, Bürgermeister.

SATZUNGSBESCHLUSSEVERMERK

Nach redaktioneller Überarbeitung von der Stadtverordnetenversammlung am 17.11.2000 gemäß § 10 BauGB erneut als Satzung beschlossen.

Siegel Bidingen den 12. Dez. 2000. Includes signature of Bernd Lint, Bürgermeister.

GENEHMIGUNGSVERMERK

Das Genehmigungsverfahren wurde gem. § 10 BauGB durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Verfügung vom AZ

Includes stamp of Regierungspräsidium Darmstadt and signature of Siebel-Hessner, Sachvermerk des Regierungspräsidenten.

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung wurde gem. § 10 BauGB am 11.4.2001

ortsüblich unter Hinweis auf seine Auslegung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Siegel Bidingen den 12. Dez. 2000. Includes signature of Bernd Lint, Bürgermeister.

FESTSETZUNGEN nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.7.1998 (BGBl. I, 1189), Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), in Verbindung mit der Bauuntersetzungsverordnung i. d. F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, 655).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

1.3 Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB

GELTUNGSBEREICH 1

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 - 20 qm, ein Strauch 1,5 - 2 qm.

2.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 60% der Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen sind, ist eine mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste herzustellen.

2.4 Im Bereich der 5 m breiten Randeingrünung können diese Pflanzflächen zu den Straßenflächen hin für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge unterbrochen werden.

2.5 Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu begrünen.

2.6 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserundurchlässig zu befestigen (wasergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

2.7 Der am westlichen Gebietrand verlaufende Entwässerungsgraben ist planungsrechtlich als Wasserfläche zu sichern. Die Vegetation in den Uferbereichen ist zu erhalten und nachhaltig durch extensive Pflegemaßnahmen zu sichern. Die Pflege dieser Maßnahmen wird unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen genauer beschrieben.

2.8 Um die Gestaltung der im Bebauungsplan "im Einzel" begonnenen Straßenbaumpflanzung fortzusetzen, werden für die nördliche Randstraße Ulmen (Ulmus hollandica 'Groeneveld' oder 'Comelin') und im weiteren Plangebiet verschiedene Sorbus-Arten (vgl. Pflanzliste) vorgeschlagen.

GELTUNGSBEREICH 2

2.8 Die im Geltungsbereich 2 auf dem Flurstück 8 der Flur 22 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in eine extensive Nutzung zu überführen. Die Maßnahme ist langfristig zu sichern.

Die Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 8 der Flur 22 wird gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den privaten Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 87 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.

Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform auszugestalten.

3.2 Für die Hauptgebäude sind folgende Dachneigungen zulässig:
• 30 bis 48 Grad bei eingeschossigen Gebäuden
• 30 bis 38 Grad bei zweigeschossigen Gebäuden.

Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsbliche Materialien (Ziegel in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig. Flache Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen.

Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Farbgebung auszugestalten.

3.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 30% der dazugehörigen Gebäudelänge zulässig.

3.5 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut nach HBO) der Gebäude darf - bezogen auf das natürliche Gelände talwärts 6,50 m nicht überschreiten.

Über dem 2. Vollgeschosß ist ein Kniestock unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig, wenn die Vollgeschosshöhe nach der Hess. Bauordnung nicht erreicht wird.

3.6 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelegerten öffentlichen Fläche zulässig.

Folgende Materialien sind zulässig:
• Laubgehölzhecken
• transparente Holzzäune die mit Laubgehölzhecken hinterpflanzt werden
• transparente Metallzäune die mit Laubgehölzhecken hinterpflanzt werden

Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten. Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.

3.7 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

3.8 Die Vorfelder der Sammelgaragen sind mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten zu gestalten.

4. ALLGEMEINE HINWEISE

4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungsanlage der Stadt Bidingen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.2 Es wird darauf hingewiesen, daß im Plangebiet mit einem geringen Flurabstand des Grundwassers zu rechnen ist.

4.3 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone II des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks.

4.4 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

4.5 Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Gründe nicht entgegenstehen.

Vor einer geplanten Versickerung ist die Durchlässigkeit des Untergrundes und der Flurabstand des Grundwassers zu klären.

Die Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung sind zu beachten, für zentrale Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

4.6 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten.

Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

4.7 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

4.8 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletreste, entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Abs. 3 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abt. Archäologische Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.9 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Bidingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

In der näheren südlichen Umgebung des Planbereichs (180 m bzw. 80 m entfernt) befinden sich laut Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes Altablagerungen aus einem 1975 geschlossenen und anschließend reaktivierten Gemeindemüllplatz (Hausmüll und Bauschutt).

Die in der Begründung erläuterten Bodenuntersuchungen sind grundsätzlich zu beachten.

Als belastet einzustufender Aushub darf nicht frei verwertet werden. Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

5. PFLEGE MAßNAHMEN UND PFLANZLISTEN

GELTUNGSBEREICH 1

5.1 Randeingrünung (Hecken und Gebüschpflanzung)

Die Hecken- und Gebüschpflanzung auf privater nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist als freiwachsende Hecke mit standortgerechten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Die Pflanzung der hochstämmigen Laubbäume erfordert in den ersten Jahren einen Pfahl zur Standsicherheit. Für die Befestigung der Gehölze sind nicht imprägnierte Baumspähle und als Anbindematerial Hanf- oder Kokosstricke zu verwenden. Letztere sind in Abständen auf zu engen Sitz hin zu überprüfen. Die Pflanzung ist vor Wülfen, Wühlmäusen und Kaninchen zu schützen.

Die Gehölzschmittmaßnahmen sind möglichst plenterartig auszuführen, d.h. abschnittsweise Verzicht auf Gehölzrückschnitt während des üblichen Pflegeurns (in etwa alle 5 - 8 Jahre).

5.2 Entwässerungsgraben und krautige Ufervegetation

Um eine Verbuschung der uferständigen Kraut- und Hochstaudensäume des Entwässerungsgrabens zu vermeiden, müssen diese regelmäßig zurück genommen werden. Dabei sind jeweils nur 50 % des gesamten Abschnitts zu mähen. Allgemeine Aussagen zur Pflegehaftigkeit werden keine getroffen, da diese Maßnahme abhängig von der örtlichen Entwicklung ist.

Folgende Gesichtspunkte sollen bei den Pflegegängen beachtet werden:

- Keine Schlegel / Saugmähgeräte einsetzen
- Schnittgut 2 - 3 Tage liegen lassen, um der Fauna die Rückzugsmöglichkeit zu gewähren, anschließend der Kompostierung zuführen.

Schnitthöhe nicht unter 10 cm, um das Kleinclima innerhalb dieser Bereiche zu garantieren, da sonst durch Bodenaustrocknung Bodenlebewesen gefährdet werden können (Brot bei Bodenbrütern, Entwicklungsstopp bei Raupen und Puppen bei Schmetterlingen).

5.3 Pflanzliste:

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte 'Columbare') auszuwählen.

- Acer platanoides (Spitzahorn) *
• Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
• Aesculus camae (Balkastanie) *
• Fagus sylvatica (Rotbuche)
• Fraxinus excelsior (Esche) *
• Juglans regia (Walnuss)
• Populus tremula (Zitterpappel)
• Quercus petraea (Traubeneiche)
• Quercus robur (Stieleiche) *
• Salix alba (Silberweide)
• Salix fragilis (Knackweide)
• Tilia cordata (Winterlinde) *
• Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

Bei diesen kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als ST* ben- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem * gekennzeichnet.

- Acer campestre (Feldahorn) *
• Alnus glutinosa (Schwarzere)
• Betula pendula (Sandbirke)
• Carpinus betulus (Hainbuche) *
• Corylus avellana (Wald-Hasel)
• Corylus colurna (Baum-Hasel) *
• Crataegus laevigata (Rottorn) *
• Crataegus monogyna (Weißdorn)
• Malus sylvestris (Wildapfel) *
• Prunus avium (Vogelkirsche) *
• Prunus mahaleb (Steinweißel)
• Prunus padus (Traubenkirsche) *
• Rhamnus frangula (Faulbaum)
• Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
• Sorbus aria (Mehlbere) *
• Sorbus aucuparia (Vogelbeere) *
• Sorbus domestica (Speierling)
• Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
• Sorbus torminalis (Elsbeere)

und Hochstamm-Obstbäume

- c) Sträucher
• Cornus mas (Kornelkirsche)
• Cornus sanguinea (Roter Hartrieel)
• Euonymus alatus (Pfaffenhütchen)
• Ligustrum (Liguster)
• Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
• Prunus spinosa (Scheibe)
• Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
• Rosa arvensis (Feldrose)
• Salix aurita (Oltweide)

• Salix caprea (Salweide)
• Salix caprea mas (Kätzchenweide)
• Salix cinerea (Grauweide)
• Salix purpurea (Purpurweide)
• Sambucus racemosa (Traubenholunder)
• Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzqualität zu a, b und c:

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
- Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 - 12 St.U.
- Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 - 20 St.U.

Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)
- Hochstamm mit Ballen 3 x v., 16 - 18 St.U.
- Solitär mit Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200
- Heister mit Ballen 2 x v., 125 - 150
- Heckpflanzung ohne Ballen 2 x v., 125 - 150

Sträucher
- Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 80 - 100 oder 125 - 150
- auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

Giftige bzw. ungenießbare Gehölze sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

- Selbstläufer
• Campsis radicans (Trompetenblume)
• Euconymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
• Hedera helix (Efeu) ++
• Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
• Parthenocissus quinquefolia „Engelmann“ (Jungfernenrebe)
• Parthenocissus tricuspidata „Veltchii“ (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
• Actinidia arguta (Stahlengriffel)
• Akebia quinata (Akebie)
• Aristoclia macrophylla (Pfeifenwinde) ++
• Clematis-Arten ++
• Humulus lupulus (Hopfen)
• Lonicera-Arten (Gelblücker) +
• Polygonum suberifolium (Knocherich)
• Vitis-Arten (Weinreben)
• Wisteria sinensis (Blauregen) ++

e) Extensive Dachbegrünung

Extensivbegrünung sind naturpäh angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.

Extensivbegrünung für Flachdächer
• Moos-Sedum-Begrünungen
• Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
• Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen
• Gras-Kraut-Begrünungen

GELTUNGSBEREICH 2

5.4 Diese Maßnahmen betreffen das Flurstück 8, Flur 22, der Gemarkung Bidingen-Düdelshelm.
• Die Anwendung von Düngemitteln wird eingestellt.
• Das Grünland wird zweimal jährlich gemäht; der erste Schnitt erfolgt Ende Juni, der zweite im September.
• Die Mahd ist abschnittsweise durchzuführen, die Schnitthöhe beträgt mindestens 10 cm. Das Mähgut ist auf der Fläche zu belassen.

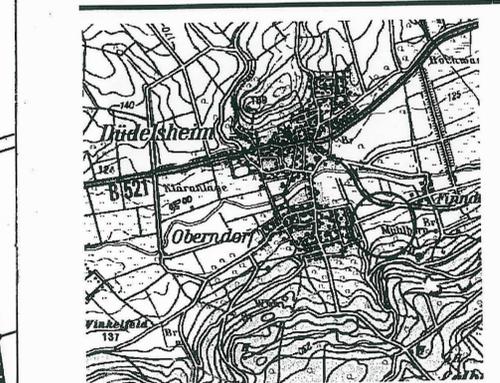
ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanzV 90

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes categories like Allgemeines Wohngebiet, Geschoßflächenzahl - GFZ, Grundflächenzahl - GRZ, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche, Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fläche für die Abfallentsorgung, Wasserfläche, anzupflanzender Einzelbaum, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

STADT BÜDINGEN STADTTEIL DÜDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „IM HOFFELD“

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



Bearbeitung: Büro Dr. Thomas, Rillerstraße 8, 61118 Bad Vilbel, Tel: 06101/ 582106 / Fax: 06101/ 582108

Bearbeitungsstand: Oktober 2000

