



Zeichenerklärung gem. Planzeichnerverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA

1.2 Straßenverkehrsflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschosflächenzahl GFZ
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,6

2.2 Grundflächenzahl GRZ
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise 0

3.2 Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

4.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Rechtgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB sowie der §§ 1, 4, 6, 14, 18 und 19 BauNVO)
- 1.1 Nutzungsart
Die Art des Gebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 Abs.1 BauNVO dienen die allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) ist sowohl durch die GRZ als auch durch die Festlegung der Baugrenzen definiert. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Ein weiteres Nichtvollgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss ist nicht zulässig.
- 1.3 Stellplatzflächen
Die nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB genannten Stellplätze, Carports und Garagen sind i. V. m. § 23 (5) BauNVO sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB)
- 2.1 Kompensationsmaßnahmen
Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche ist die Anlage einer locker bepflanzten Baum- Strauchhecke mit Pflanzen der Artenauswahlliste im Zuge der Baumaßnahme umzusetzen. Die Maßnahmen werden ausschließlich den Eingriffen, die i. V. m. der 1. Änd. des BPL stehen, zugeordnet.

- 2.2 Artenschutzmaßnahmen
Innerhalb des Plangebietes sind pro Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vogel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

- 2.3 Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken bzw. zur Feldflur sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleinleibern bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.

- 2.4 Eingriffsmindernde Festsetzungen
- 40 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 - Zusätzlich ist je 100 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 standortgerechter heimischer Laubbaum/Obstbaum gem. Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
 - Flächen für Stellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

- 2.5 Beleuchtung
Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind energiesparende Lampen, mit geringstmöglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.

- 2.6 Weitere Festsetzungen
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.

B. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1. Dachformen
Zulässig sind Sattel-, Waln- und Flachdächer. Die Sattel- und Walmdächer sind bei 2-geschossiger Bauweise mit einer Dachneigung bis 30° bei 1-geschossiger Bauweise bis 45° zulässig.

2. Dacheindeckung
Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer oder extensiv Begrünung) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Sicherung von Bodendenkmälern
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenarchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

2. Wasserwirtschaftliche Belange
2.1 Verwertung von Niederschlagswasser
Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

- 2.2 Regenwassernutzung
Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA (freier Auslauf)) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetteraukreises anzuzeigen.

3. Schutz bestehender und geplanter Leitungen
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

4. Arten- und Biotopschutz
Bei allen Bauvorhaben sind, unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung von Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

5. Kampfmittel
Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu verständigen.

6. Bodenschutz
Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt/ Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt/ Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bidingen oder die nächste Polizeienstelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7. Trinkwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Bidingen, Lorbachbrunnen, Lorbach (ID 440-075) (StAnz. Nr. 13/2007 vom 27.02.2007) sowie in der qualitativen Heilquellenschutzzone II des Schutzgebietes „Bad Nauheim“ (ID 440-088) (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die in den Verordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten (Zuständigkeit: Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises).

8. Verkehrsemissionen:
Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße (L 3193) ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

D. Pflanzenauswahlliste

Für Pflanzungen ist eine Auswahl aus folgenden Arten (aus zertifizierter regionaler Herkunft) zu treffen

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung		
Spitzahorn	Acer platanoides	Vogelbeere	Sorbus ucuparia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior	Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata	Wildapfel	Malus sylvestris
		Wildbirne	Pyrus pyrastrer
		Vogelkirsche	Prunus avium

b) Hochstammobstbäume, (heimische Sorten)

c) Sträucher:			
Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana	Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa	Feldahorn	Acer campestre
Hartnagel	Cornus sanguinea	Kornelkirsche	Cornus mas
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Hainbuche	Carpinus betulus
Echte Brombeere	Rubus fruticosus	Liguster	Ligustrum vulgare



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung		
	Grundstücksgrenze	Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	2/7 Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400. Vermessungspunkt

Planunterlagen
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13b BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.02.2016 gefasst und am 10.11.2018 bekannt gemacht.

Bürgermeister

Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 12.04.2018 bis einschließlich 21.12.2018 öffentlich ausgeteigt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 10.11.2018.

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.04.2019.

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden sind.

Bidingen, den 06. Mai 2019

Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit Bekanntmachung vom 06. Mai 2019 in Kraft.

Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER STADT BÜDINGEN

MAGISTRAT DER STADT BÜDINGEN EBERHARD-BAUÑER-ALLEE 16 63654 BÜDINGEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "AM HELLERBERG" IM STADTTEIL LORBACH

OBJEKT NR. 18/385	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1:1000
-------------------	------------------	------------------

BEARBEITUNGSSTAND: Oktober 2018, April 2019

BEARBEITET: VOLLHARDT | CAD. SMJ | GEPRÜFT:

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35043 HANAU - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plan.de