



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 Bidingen, den 15.10.1993
 Der Landrat des Wetteraukreises
 - Katasteramt -
 im Auftrag
 Paul Kern, Dr.

Gemeinde: Bidingen
 Gemarkung: Rohrbach
 Flur: 1 u. 3
 Maßstab: 1:1000

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
1	2
WA II	WA II
0,3	0,4
0,6	0,8
ED	ED
SD	SD

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANRECHTLICHE 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 dem als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)“ (§ 8 BauNVO) gekennzeichneten Bereich ist nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO und in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3 In den als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzten Bereichen ist nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur ortsansässige Betriebe anzusiedeln.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Bauelemente die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:
 -- Betriebs- und Werksgebäude 4,5 m max. Traufhöhe,
 -- Wohngebäude 6,5 m max. Traufhöhe.

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

3. GRÜNORDERISCHE 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:	Acer campestre
Ahorn	Sorbus aucuparia
Eberesche	Alnus glutinosa
Erl	Fraxinus excelsior
Esche	Carpinus betulus
Hainbuche	Quercus robur
Stieleiche	Quercus petraea
Traubeneiche	
Hochstämmige Obstbäume	

STRÄUCHER:

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Die Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Düngung und Biozideinsatz in den Pflanzstreifen sind verboten. Die Pflanzstreifen sind als private Grünfläche festgesetzt, werden also den privaten Eingriffen zugeordnet.

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

- 4.1 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterterrassen).
- 4.2 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste A 3).
- 4.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind folgende Restriktionen zu beachten:

- Extensiv zu nutzende Streuobstwiesen
 .. Entwicklung von Extensivwiesen auf derz. Acker über mehrjährige Ackerbrache. Mahd der Ackerbrache während des Entwicklungszeitraums 1 x Anfang Juni, 1 x Anfang September. Abfuhr des Mähgutes.
 .. Mahd der Streuobstwiesen 1 x jährlich zu 50 % Anfang Juni, zu 50 % Anfang Juli.
 .. Abfuhr des Mähgutes.
 .. Verbot von Dünger- und Biozideinsatz für Wiesen und Obstbäume.
 .. Ausschließlich Verwendung von hochstämmigen Obstbäumen und von Zwetschgenbäumen.
 .. Bei Neupflanzung Pflanzverband 20 x 20 m, 400 m²/Baum.
 .. Regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume alle 5 - 8 Jahre. Abfuhr des Astschnittgutes.
 .. Erhaltung der vorhandenen Obstbäume bis zu der natürlichen Altersgrenze, zum Zwecke des Höhlenbrüterschutzes.

4.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen, sind als Sammelersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG vollständig den Grundstücksflächen zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugebiete, Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen etc.) zu erwarten sind.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- 5.1 Gemäß § 9 (1) 24 BauGB sind in dem „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE)“ Gewerbebetriebe in allen umschlossenen Räumen zulässig.
- 5.2 In dem „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE)“ sind die zu den südlich und westlich angrenzenden Wohngebäuden hingewandten Gebäudewände geschlossen und ohne Tore und Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

6. DACHGESTALTUNG
 Für alle Gebäude sind Satteldächer, Sht-Dächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung sc¹¹ 15° bis 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zu Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

7. BAUGESTALTUNG
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 In den Baugebieten sind mind. 80 % 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).

9. EINFRIEDUNGEN
 Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken (Vorschlagsliste A 3) einzuzüchten. Zaunsockel sind unzulässig. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten wegen der Sichtverhältnisse nicht höher als 0,75 m sein.

- PLANZEICHEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - GE Eingeschränkte Gewerbegebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. 0,6 Geschosflächenzahl
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - FH Höhe baulicher Anlagen
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- O Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - SD Satteldach
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbearenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - befahrbarer Wohnweg
 - Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN**
- Fläche für Versorgungsanlage
 - Elektrizität
- HAUPTVERSORGNUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
- unterirdisch

- GRÜNFLÄCHEN**
- private Grünfläche
 - S Schutzpflanzung (einheimische Laubgehölze)
 - Q Streuobstwiese (hochstämmige Obstbäume, extensive Wiesenennutzung)
 - öffentliche Grünfläche
 - V Verkehrsgrün
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN 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
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Maßangaben in m
 - Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwall
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bidingen am 18.03.1994 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Kreisanzeiger vom 06.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
 Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 14.01.1998 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Kreisanzeiger vom 10.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 06.09.1996 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 06.02.1999.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 17.02.1999 bis einschl. 19.03.1999.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 28.04.2000 gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Bidingen, 24. Juli 2000
 (Datum)
 (Siegel) *Paul Kern*
 (Unterschrift) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im *Anzeiger für den Kreis Vogtland* vom 16.12.2000.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bidingen, 19. Dez. 2000
 (Datum)
 (Siegel) *Paul Kern*
 (Unterschrift) Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„DIE ORTENGÄRTEN“

**STADT BÜDINGEN
 STADTEIL ROHRBACH**

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WOLLSTADT

☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	PLANUNGSSTAND	DATUM
R.G.	N.G.	1 : 1.000	2	SATZUNG	Mai 2000

Genehmigt
 am 17. November 2000
 Az.: V 3 - 6.01.04/1 - 11.01.03
 Regierungspräsidium Darmstadt
 im Auftrag