

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1. §§ 1, 2, 2a, 8 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I, 2256, berichtigt 2417); geändert durch Art. 9, Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 12.12.1976 (BGBl. I, 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, 949).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Ausführung verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBauG).

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

- 3.1. Mindestens 70% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sollen eine 25%-ige Baum- und Strauchpflanzung erhalten (ein Baum = 10 qm, ein Strauch = 1,0 qm). Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen, wie z.B.:

- a) Bäume
1. Alnus glutinosa (Schwarzerle)
2. Prunus avium (Vogelkirsche)
3. Quercus robur (Stieleiche)
4. Sorbus aria (Mehlbeere)
5. Sorbus aucuparia (Eberesche)
6. Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
7. Ulmus hollandica "Groeneveld" oder "Comelin" (Ulm)
und hochstämmige Obstbäume wie Birne, Kirsche, Pflaume, Apfel

- b) Sträucher und Hecken
1. Fraxinus excelsior (Hainbuche)
2. Corylus avellana (Waldhasel)
3. Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
4. Prunus spinosa (Schlehe)
5. Salix aurita (Ohrweide)
6. Salix caprea mas (Kätzchenweide)
7. Salix purpurea (Korbweide)
8. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
9. Ligustrum vulgare (Liguster)

- c) Ranker für Fassaden, Garagen und Pergolen
1. Aristoclochia (Ffeifenwinde)
2. Campsis radicans (Trompetenblume)
3. Clematis (Walddrebe)
4. Hedera helix (Efeu)
5. Lonicera (Heckenkirsche)
6. Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)
7. Wisteria sinensis (Blauragel)
8. Kletterrosen

- 3.2. Die als Straßeneinfriedigungen vorgeschriebenen Hainbuchenhecken sind so zu pflanzen und zu unterhalten, daß der Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigt wird.
3.3. Entsprechend der Darstellung im Plan sind:
- im Straßenbereich der verlängerten "Findorfer Straße" - "Vogelkirschen",
- im Bereich des nach Osten führenden 10 m breiten Straßennastes eine "Stieleiche" und 4 "Ulmen",
- im Bereich des nach Osten führenden 6 m breiten Straßennastes und im nördlichen Bereich der Haupterschließungsstraße "gemeine Ebereschen",
- im südlichen Teil der Haupterschließungsstraße "schwedische Mehlbeere" zu pflanzen.
Die angegebenen Standorte der Bäume können in Abhängigkeit von Einfahrten und Leitungen entsprechend verändert werden.
3.4. Die ausgewiesene Streuobstwiese ist mit standortgerechten Obstbäumen (Birne, Kirsche, Pflaume, Apfel) zu bepflanzen.
3.5. Die das Baugebiet nach Osten abschließende öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten, unertypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hochwachsende Bäume dürfen, um einer evtl. nicht erwünschten Verschattung der Wohngrundstücke vorzubeugen, in ihrem Höhenwachstum begrenzt werden.
3.6. Die Renaturierung des Grabens ist spätestens im Zusammenhang mit der endgültigen Oberplanung der im Osten an das Plangebiet anschließenden Flächen, unter Hinzunahme von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des jetzigen Planes, sicherzustellen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

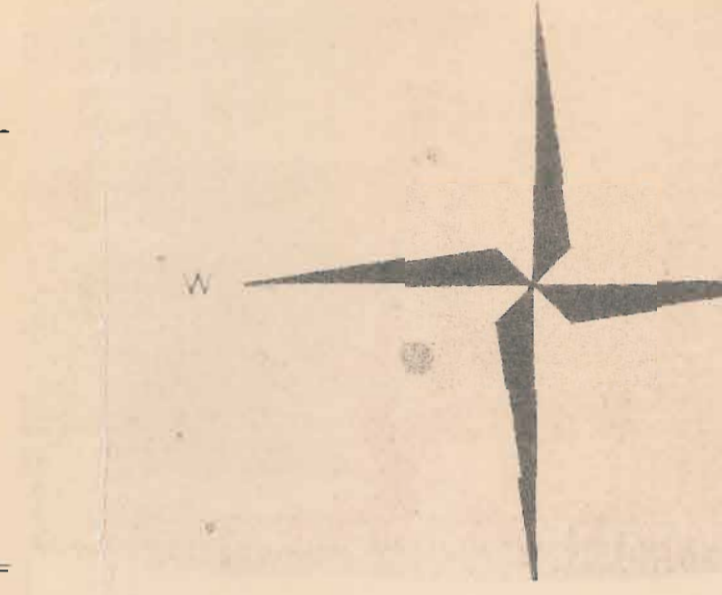
- 4.1. Als Dachform sind generell Sattel- oder Walmdächer vorgeschrieben.
4.2. Die Dachneigung wird
- bei eingeschossigen Gebäuden mit 30 Grad bis 48 Grad
- bei zweigeschossigen Gebäuden mit 30 Grad bis 38 Grad vorgeschrieben.
4.3. Die Dacheindeckung aller Gebäude hat ziegelrot oder braun zu erfolgen. Es sollen möglichst ortsübliche Materialien (Naturziegel u.ä.) verwendet werden.
4.4. Dachgauben dürfen auf jeder Gebäudeseite maximal 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.
4.5. Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk / Oberkante Dacheindeckung) darf - bezogen auf das natürliche Gelände
- bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m,
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,25 m nicht überschreiten.
Ober dem 2. Vollgeschosß ist ein Kniestock unzulässig.
4.6. Als Straßeneinfriedigung werden Hainbuchenhecken mit einem vorgesetzten Sockel und Holzäune vorgeschrieben. Die Hecke darf eine Höhe von 1,20 m, im Bereich der Straßeneinfriedigung von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe der vorgesetzten Sockel wird mit 0,30 m festgesetzt. Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.
4.7. Bei PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberflächenveriegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Rasengittersteinen, Bessunger Kies u.ä.).
4.8. Die im Plangebiet befindlichen Straßen sind verkehrsberuhigt auszubauen.
4.9. Die im Osten endenden Abschnitte der Planstraßen sind vorläufig als 5 m breiter Grünstreifen zu gestalten und ggf. durch weitere Absperrmaßnahmen (Poller) abzusichern.

5. ALLGEMEINE HINWEISE

- 5.1. Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind, entsprechend § 20 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
5.2. Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie das anfallende Niederschlagswasser ist die allgemeine Satzung über die öffentliche Ortsentwässerung und den Anschluß der Grundstücke an die örtliche Ortsentwässerungsanlage - Allgemeine Kanalsatzung - der Stadt Bidingen vom 17.3.1973 in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.
5.3. Der Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplans keine Bedenken entgegen.
5.4. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bzw. der bauordnungsrechtlichen Vorschriften gilt § 156 BBauG bzw. § 113 der HBO.

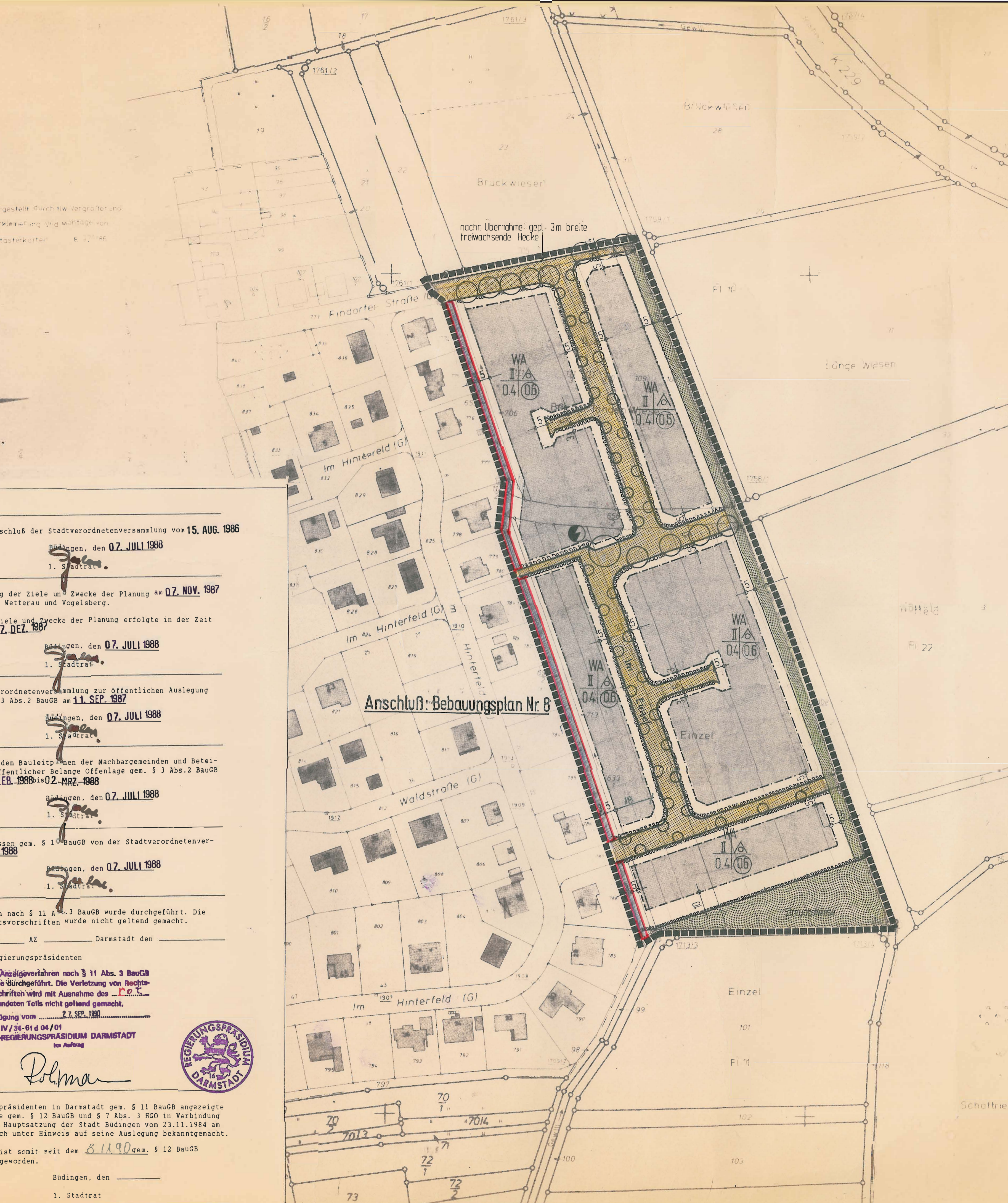
Kreis Wetteraukreis
Gemeinde Bidingen
Gemarkung Düdelsheim
Flur 2,10,11,22
Maßstab 1:1000

Hergestellt durch NW vergrößernd
Verkleinerung 1/40 Maßstab von
Katasterkarte E 421986



Verfahrensverläufe

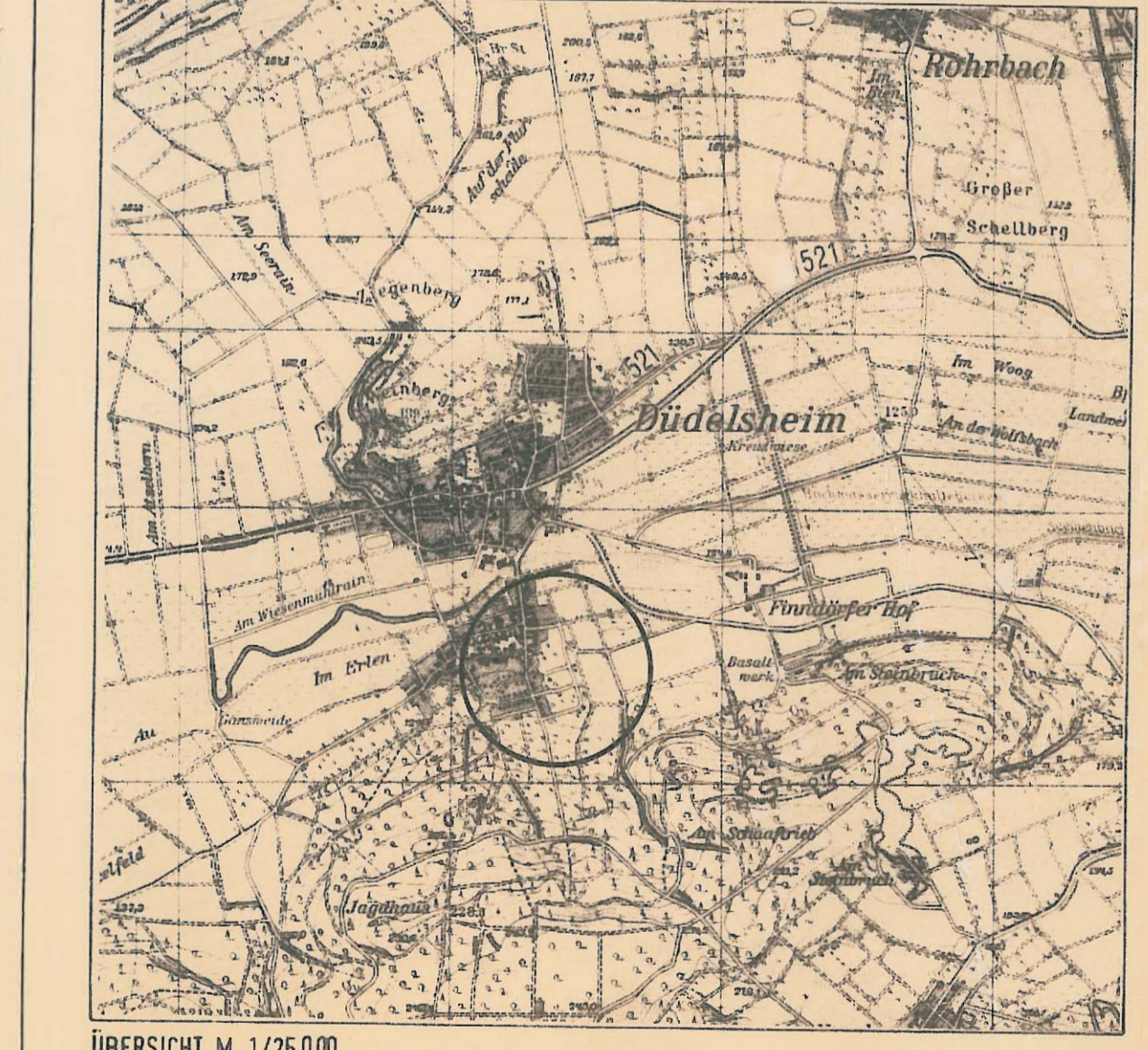
Verfahrensverläufe section containing official stamps and dates: Aufgestellt durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15. AUG. 1986; Aufstellung der Ziele und Zwecke der Planung am 07. NOV. 1987; Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 11. SEP. 1987; Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 07. JULI 1988; Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 27. MAI 1988; Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. Verfügung vom 27. SEP. 1989; Der dem Regierungspräsidenten in Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Bidingen vom 23.11.1984 am 8.11.90 ortsüblich unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 8.11.90 gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden. Siegel Bidingen, den 1. Stadtrat



Zeichenerklärung (gem. PlanzV 81)

- Art und Maß der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0+ Grundflächenzahl = GRZ
(06) Geschäftflächenzahl = GFZ
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
öffentliche Verkehrsfläche
öffentliche Grünfläche, s. Festsetzungen
Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
Bauweise, Grenzen
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
vorhandene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen
Baugrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
sonstige Darstellungen
vorhandene Gebäude
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, s. Festsetzungen
Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke
Grabenfläche

BÜDINGEN · STADTEIL DÜDELSHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR.10 "IM EINZEL"
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



Dr.-Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt - SRL
Luisenstraße 33
8000 Frankfurt 1
Telefon 069 498 00 08
Oktober 1987