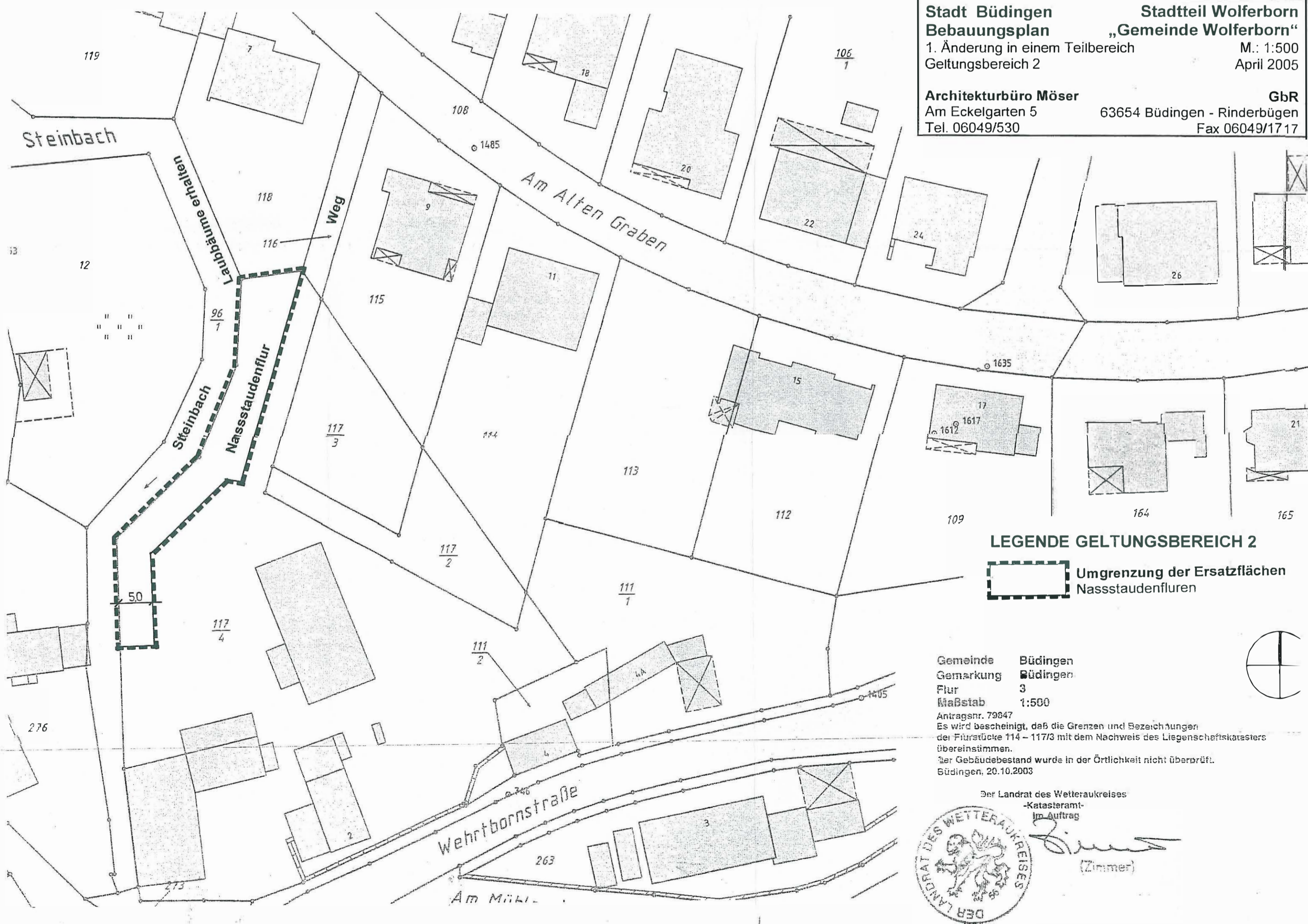


Gemeinde Bidingen  
 Bidingen  
 Flur 3  
 Maßstab 1:500  
 Antragsnr. 79947  
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Besatzungen der Flurstücke 114 - 117/3 mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Der Gebäudebestand wurde in der Örtlichkeit nicht überprüft.  
 Bidingen, 20.10.2005

Der Landrat des Wetteraukreises  
 -Katasteramt-  
 im Auftrag  
 (Zimmer)

Stadt Bidingen  
 Stadtteil Wolfersborn  
 „Gemeinde Wolfersborn“  
 1. Änderung in einem Teilbereich M.: 1:500  
 Geltungsbereich 2 April 2005

Architekturbüro Möser GbR  
 Am Eckelgarten 5 63654 Bidingen - Rinderbügen  
 Tel. 06049/530 Fax 06049/1717



Stadt Bidingen  
 Bidingen  
 Flur 3  
 Maßstab 1:500  
 Antragsnr. 79947  
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Besatzungen der Flurstücke 114 - 117/3 mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Der Gebäudebestand wurde in der Örtlichkeit nicht überprüft.  
 Bidingen, 20.10.2005

Der Landrat des Wetteraukreises  
 -Katasteramt-  
 im Auftrag  
 (Zimmer)

- LEGENDE**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)
- 0,3 Grundflächenzahl
  - 0,5 Geschossflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - o offene Bauweise
  - TH 7,5 max. Traufhöhe
- Baugrenze**
- VERKEHRSLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
  - Grundstücksgrenze Bestand
  - Gebäude Bestand
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEMEINDE WOLFERSBORN“**

**1. ÄNDERUNG IN EINEM TEILBEREICH**

**1.0 RECHTSGRUNDLAGEN**

- §§ 1 bis 4, 8 bis 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, 2141).
- §§ 1, 4, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466, 479).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58).
- § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).
- §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I, S. 534).

**2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind durch Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Ausführung verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 21 BauGB).

**3.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPANUNGS**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

- Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind zu einem Drittel mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind mitanzurechnen. Ein Baum entspricht 20 m<sup>2</sup>, ein Strauch 2 m<sup>2</sup>.
- Gebäudeteile mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Außenwandfläche ohne Fensteröffnungen sind zu bepflanzen (Fassadenbegrünung).
- Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. als wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine oder Fugenpflaster mit Abstandhalter.

**ERSATZFLÄCHEN - GELTUNGSBEREICH 2**

- Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Fläche für Nussstauden ist entsprechend anzupflanzen und zu unterhalten.

**4.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**  
 gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit 25° bis 30° festgesetzt. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.
- Die Dacheindeckung geneigter Dächer hat mit ziegelroten, rotbraunen oder schieferfarbenen Materialien zu erfolgen.
- Dachgaupen dürfen auf jeder Gebäudesseite maximal 2/3 der Gebäudelänge einnehmen.
- Die Gebäudehöhe an der talseitigen Außenwand, gemessen vom Gelände- bis zum Dachanschnitt darf bei eingeschossiger Bebauung 5,75 m, bei zweigeschossiger Bebauung 7,50 m nicht übersteigen. Die talseitige Gebäudehöhe einschließlich der Firsthöhe darf nicht größer sein als die Gebäudelänge.

- 5.0 PFLANZLISTE**
- Die nachfolgende Pflanzliste dient als Orientierungshilfe für die Auswahl von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen.
- |  |  |
|--|--|
| <p><b>I. Große Laubbäume:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acer platanoides (Spitzahorn)</li> <li>Acer pseudoplatanus (Bergahorn)</li> <li>Fagus sylvatica (Rotbuche)</li> <li>Fraxinus excelsior (Esche)</li> <li>Juglans regia (Walnuß)</li> <li>Populus tremula (Zitterpappel)</li> <li>Salix alba (Silberweide)</li> <li>Salix fragilis (Bruchweide)</li> <li>Tilia cordata (Winterlinde)</li> <li>Tilia platyphyllos (Sommerlinde)</li> </ul> | <p><b>II. Kleine Laubbäume:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acer campestre (Feldahorn)</li> <li>Alnus glutinosa (Schwarzlerche)</li> <li>Crataegus laevigata (Rottorn)</li> <li>Crataegus monogyna (Weißdorn)</li> <li>Malus sylvestris (Holzapfel)</li> <li>Prunus avium (Vogelkirsche)</li> <li>Prunus mahaleb (Weichkirsche)</li> <li>Prunus padus (Traubenkirsche)</li> <li>Sorbus aria (Mehlbeere)</li> <li>Sorbus aucuparia (Eberesche)</li> <li>Sorbus domestica (Speierling)</li> </ul> |
|--|--|
- Hochstamm-Obstbäume

- III. Sträucher und Hecken:**
- Amelanchier (Felsenbirne)
  - Buddleia alternifolia (Schmetterlingsstrauch)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Chaenomeles (Zierquitten)
  - Comus mas (Kornelkirsche)
  - Comus sanguinea (Roter Hartriege)
  - Corylus avellana (Haselnuß)
  - Comus sanguinea (Hartriege)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Rosa arvensis (Feldrose)
  - Rosa spec. (Wildrosen)
  - Salix aurita (Ohreweide)
  - Salix caprea (Salweide)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Sambucus racemosa (Traubenholunder)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- III. Ranker für Fassaden, Garagen und Pergolen**
- A. Selbstklimmer:**
- Campsis radicans (Trompetenblume)
  - Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
  - Hedera helix (Efeu)
  - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
  - Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
  - Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernebe)
  - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)
- B. Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen:**
- Actinidia-arguta (Strahlengriffler)
  - Akebia quinata (Akebie)
  - Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
  - Clematis-Arten
  - Humulus lupulus (Hopfen)
  - Lonicera-Arten (Geißblätter)
  - Parthenocissus quinquefolia (Jungfernebe)
  - Polygonum aubertii (Knöterich)
  - Vitis-Arten (Weinreben)
  - Wisteria sinensis (Blauregen)

**6.0 ALLGEMEINE HINWEISE**

6.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Bidingen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten bzw. anzuwenden:

6.1.1 Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauten und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, ab S. 3844

6.1.2 Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab S. 1753

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

6.2.1 Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt (z. B. in Zisternen). Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden.

6.2.2 Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet, dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans am 11.07.2003 gefasst.  
 Bidingen, den 2.8. Juni 2005  
 Der Magistrat der Stadt Bidingen  
 Erich Spamer  
 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Bidingen, den 2.8. Juni 2005  
 Der Magistrat der Stadt Bidingen  
 Erich Spamer  
 Bürgermeister
- Der Planentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 17.03.2004 bis 19.04.2004 öffentlich ausgelegt.  
 Bidingen, den 2.8. Juni 2005  
 Der Magistrat der Stadt Bidingen  
 Erich Spamer  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am 11.03.2005 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
 Bidingen, den 2.8. Juni 2005  
 Der Magistrat der Stadt Bidingen  
 Erich Spamer  
 Bürgermeister
- Genehmigung durch das Regierungspräsidium  
 im 28.9.2005  
 Az.: III 34.2-6.0010.04/5  
 Regierungspräsidium Darmstadt  
 im Auftrag  
 Kerstin Gidel-Heider
- Der dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 10 Abs. 2 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Bidingen vom 23.11.1984 am 15.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Die Satzung ist somit am 15.09.2005 in Kraft getreten.  
 Bidingen, den 1.8. Juni 2005  
 Der Magistrat der Stadt Bidingen  
 Erich Spamer  
 Bürgermeister

**Stadt Bidingen** **Stadtteil Wolfersborn**  
**Bebauungsplan** **„Gemeinde Wolfersborn“**  
 1. Änderung in einem Teilbereich M.: 1:500  
 April 2005

**Architekturbüro Möser** **GbR**  
 Am Eckelgarten 5 63654 Bidingen - Rinderbügen  
 Tel. 06049/530 Fax 06049/1717