



### Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
SO	Sondergebiet - Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl	GR	Grundfläche als absolutes Maß in m²
GFZ	Geschossflächenzahl		
I, II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)		
0° - 40°	Zulässige Dachneigung		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

[Orange Box]	Straßenverkehrsflächen
[Yellow Box]	Verkehrsflächen - Wirtschaftsweg
[Dashed Line]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtlich) (§ 9 (1) Nr.13 und (6) BauGB)

—	20kV-Leitung - unterirdisch
—	20kV-Leitung - oberirdisch
—	Schutzstreifen für 20kV-Freileitung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)

[Green Box]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
-------------	---

Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

[Dashed Line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
[Green Line]	Grenze des FFH-Gebiets 5314-301 Hoher Westerwald (nachrichtlich)

- ### Verfahrensvermerk (Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)
- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 09.09.2014 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2015 im Gemeindeblatt Wietzenberg ortsüblich bekannt gemacht.
  - Von den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
  - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung Juli 2015 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 27.07.2015 bis 28.08.2015 beteiligt.
  - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung Juli 2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 27.07.2015 bis 28.08.2015 öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde Driedorf hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.01.2016 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Januar 2016 als Satzung beschlossen.

9.3.2016 *[Signature]*  
Driedorf, den *[Signature]* Bürgermeister

9.3.2016 *[Signature]*  
Driedorf, den *[Signature]* Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18. MRZ. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

18. MRZ. 2016 *[Signature]*  
Driedorf, den *[Signature]* Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

### Hinweise

**3.1 Erdarbeiten**  
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

**3.2 Niederschlagswasser**  
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den naheliegenden Vorfluter eingeleitet werden.

**3.3 Wasserwirtschaft**  
Der Geltungsbereich liegt noch in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserversorgungsverbandes "Wasserwerke Dillkreis Süd". Zur Zeit läuft ein Verfahren zur Änderung der Schutzgebietsverordnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird danach zukünftig außerhalb der Schutzzone III liegen. Bis zur Rechtskraft der neuen Verordnung sind die noch geltenden Ver- und Gebote zu beachten. Sollte während der Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen werden und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

**3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen**  
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschichtmaßnahmen im Geltungsbereich des Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Amt Staatliches Umweltamt Wetzlar, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

**3.5 Brandschutz, Rettungsdienst**  
Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehrrfahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen. Gem. § 17 Abs. 4 der HBO dürfen bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr Driedorf keine Gebäude errichtet werden bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, oder der 2. Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden.

**3.6 Verkehr**  
Gegenüber dem Lahn-Dill-Kreis als Strassenbausträger der K 83 können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Die Planzeichnung ergänzende textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO:

**1. Gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 11 BauNVO**

**1.1 Sondergebiet "Wochenendhausgebiet":**

Für alle Teilflächen gilt:

- Zulässig sind nur Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt mit bis zu 60 qm Grundfläche.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 650 qm.
- Je 650 qm Grundstücksfläche ist die Errichtung eines eigenständigen Wochenendhauses zulässig. Wochenendhäuser auf dem gleichen Grundstück müssen mit mindestens 6 m Abstand zueinander errichtet werden und dürfen keinen baulichen Zusammenhang aufweisen, auch nicht über Nebengebäude.
- Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennärräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- Die Sockelhöhe darf maximal 0,20 m über dem natürlichen Gelände betragen.
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können.

Für Teilfläche SO Wh2 gilt zusätzlich:

- Innerhalb des Schutzstreifens für die 20kV-Freileitung dürfen keine hoch wachsenden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden und es dürfen keine Veränderungen erfolgen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen können.

**2. Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB**

- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs.

**2.1** Bei einer Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, der Stell- und Standplätze, der privaten Grünflächen sowie der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind nur Pflanzen gemäß der Artenlisten oder sonstige einheimische Gehölze zu verwenden. Landschaftstypische Gehölze sind nicht zulässig.

**2.2** Nicht überbaubare Grundstücke bzw. Parzellenflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Auf Teilfläche SO Wh2 sind zusätzlich mindestens 3 standortgerechte Obst- oder Laubbäume mit mindestens 16 cm Stammumfang zu pflanzen.

**2.3** Auf der in Teilfläche SO Wh2 festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine geschlossene Gehölzstruktur mit standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. Die Beschränkungen innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung sind zu beachten.

Artenliste Baum- und Gehölzpflanzen:

Acer campestre	Feldahorn	Acer negundo	Eschenahorn
Carpinus betulus	Haibuche	Corylus avellana	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche	Acer spec.	Ahorn-Arten
Salix spec.	Weiden-Arten	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Pyrus communis	Birne
Rosa canina	Hunds-Rose	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Sorbus aucuparia	Eberesche		



## Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf

### Bebauungsplan "Unter dem Heeg" - 2. Änderung im OT Heisterberg

# AUSFERTIGUNG

Planfassung: Januar 2016	Datum: 01.03.2016
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: ALK - Stand 03/2007

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30  
35304 Gießen  
Tel. 0641 49410-349  
Fax: 0641 49410-359  
e-mail: info@planungsbuero-zettl.de  
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro ZETTL  
Bauingenieur, Landschaftsplanung, Geoinformatik