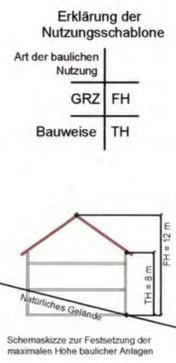




Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO, § 81 HBO)
- GRZ Grundflächenzahl
FH Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen über dem niedrigsten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche. Bei Pult-, Tonnen- und ähnlichen Dächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen.
TH Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen über dem niedrigsten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche. Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
- 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)
- Straßenverkehrsflächen
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- ▲ Fußgängerweg
LW Wirtschaftsweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr.4, 11 und (6) BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)
- Elektrizität - Freileitung
○ Trinkwasser
○ Abwasser
- 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)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
● A1 Erhalt/Sicherung der natürlichen Gehölzsukzession
● ER1 Gehölzpflanzung
- Sonstige Planzeichen**
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
--- Empfohlene Parzellengrenzen
- Datengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand 09/2004
Digitales Geländemodell DGM 40



1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Dachneigung
Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 50 qm müssen eine Neigung von mindestens 28° zur Waagrechten haben.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. § 9 (1) Nr.20 i.V. mit Nr.25 BauGB
Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs.

2.1.1 Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind die Stellplatzflächen und deren Zufahrten dauerhaft gas- und wasserdurchlässig zu befestigen.

2.1.2 Die nicht von Bauten und Nebenanlagen in Anspruch genommene Grundstücksfläche ist gärtnerisch dauerhaft anzulegen und als Grünfläche zu unterhalten. Mindestens 25% der Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 100 qm dieser Grünfläche ist ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

2.1.3 Bei einer Bepflanzung der Grundstücksflächen, der öffentlichen Grünfläche sowie den nachgenannten Maßnahmenflächen A1 und ER1 sind nur Pflanzen gemäß der Artenlisten oder sonstige einheimische Gehölze zu verwenden. Landschaftstypische Gehölze sind nicht zulässig.

2.1.4 Maßnahme A1: Erhalt/Sicherung der natürlichen Gehölzsukzession
Die nicht von Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Bereiche werden der dauerhaft natürlichen Sukzession überlassen. Maßnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind hiervon ausgenommen.

2.1.5 Maßnahme ER1: Auf einer Fläche von ca. 5.000 m² mit Sträuchern und Heistern werden Initialbepflanzungen durchgeführt. Es erfolgt nur eine Fertigstellungspflege. Ziel ist die Entwicklung einer Gehölzfläche, die sich in freier Sukzession selbst weiter entwickelt.

2.1.6 Die im Geltungsbereich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden insgesamt den beiden Baugebietsteilflächen gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Artenliste 1: Baumarten	Artenliste 2: Heister- und Straucharten
Acer campestre Feldahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Acer negundo Eschenahorn	Corylus avellana Gemeine Hasel
Carpinus betulus Hainbuche	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana Baumhasel	Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche	Prunus avium Vogelkirsche
Acer spec. Ahorn-Arten	Prunus padus Traubenkirsche
Salix spec. Weiden-Arten	Pyrus communis Birne
	Rosa canina Hunds-Rose
	Rosa l.s. Rosen als Strauchrosen, Wildformen
	Rubus fruticosus agg. Brombeere
	Sorbus aucuparia Eberesche
	Viburnum lantana Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus Wasser-Schneeball

(Pflanzgröße: Hochstamm; STU 16/16)
(Pflanzgröße: Heister; St., Zw., 60/100; 100/150; 200/250 und vergleichbare Qualitäten)

3. 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/ Grundwasser
Gemäß § 51 (3) 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 nachgelagerten Vorfluter eingeleitet werden. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

3.3 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 Ausschuttmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.4 Brandschutz, Rettungsdienst
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 Ausschuttmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.4 Brandschutz, Rettungsdienst
Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerzufahrten 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 Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, oder der 2. Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden.

3.5 Schallschutz
Bei der Planung der Gebäude sollte die Lärmsituation durch die nahe Landesstraße berücksichtigt werden. Entsprechend dem Gutachten zur Lärmmessung durch die nahe Landesstraße 3461 werden folgende Empfehlungen auf der Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gegeben:
- Für die Wohnhäuser in der ersten Baureihe entlang der L 3461 beträgt das erforderliche Schalldämm-Maß erf. R'_{w,ext} für die Außenbauteile 35 dB.
- Für Wohnhäuser in der dahinter liegenden 2. Baureihe beträgt das erforderliche Schalldämm-Maß erf. R'_{w,ext} für die Außenbauteile 30 dB.
- Für die Außenbauteile von Schlafräumen wird ein jeweils um 5 dB höheres Schalldämm-Maß empfohlen.
- Für die der L 3461 abgewandte Nordwestseite eines Gebäudes ist jeweils ein um 5 dB niedrigeres Schalldämm-Maß ausreichend.
- Weitere Möglichkeiten des passiven Schallschutzes ergeben sich aus der Beachtung der Lärmsituation bei der Grundrissoption und bei der technischen Ausführung wohnungsnaher Freiräume.

Weitere Informationen können dem Gutachten Nr. L 5673 des TÜV Süd entnommen werden, welches bei der Gemeindeverwaltung Driedorf eingesehen werden kann. Gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung als Strassenbausträger der L 3461 können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Übersichtskarte 1:25.000

Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.06.2005.
- Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 09.09.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 19.09.2003 im Mitteilungsblatt Driedorf ortsüblich bekanntgemacht.

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 01.09.2005 bis 30.09.2005 öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am 19.08.2005 vollendet.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte vom 29.04.2005 bis 13.05.2005 durch Öffentliche Auslegung.

BESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2006 die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Driedorf am 28.4.2006 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf

Bebauungsplan "Holzheck" im OT Heiligenborn

Ausfertigung

Planungsstand: März 2006	Datum: 14.03.2006
Bearbeitung: A. Zettl / M. Heß	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B. Wasnus/A. Zettl	
Datei: E:\Driedorf\Bebauungspläne\Holzheck.rvc	

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro ZETTL
Bebauungsplanung - Landschaftsplanung - Geo-Information

Maßstab 1:1.000