

1. Zeichnerische Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

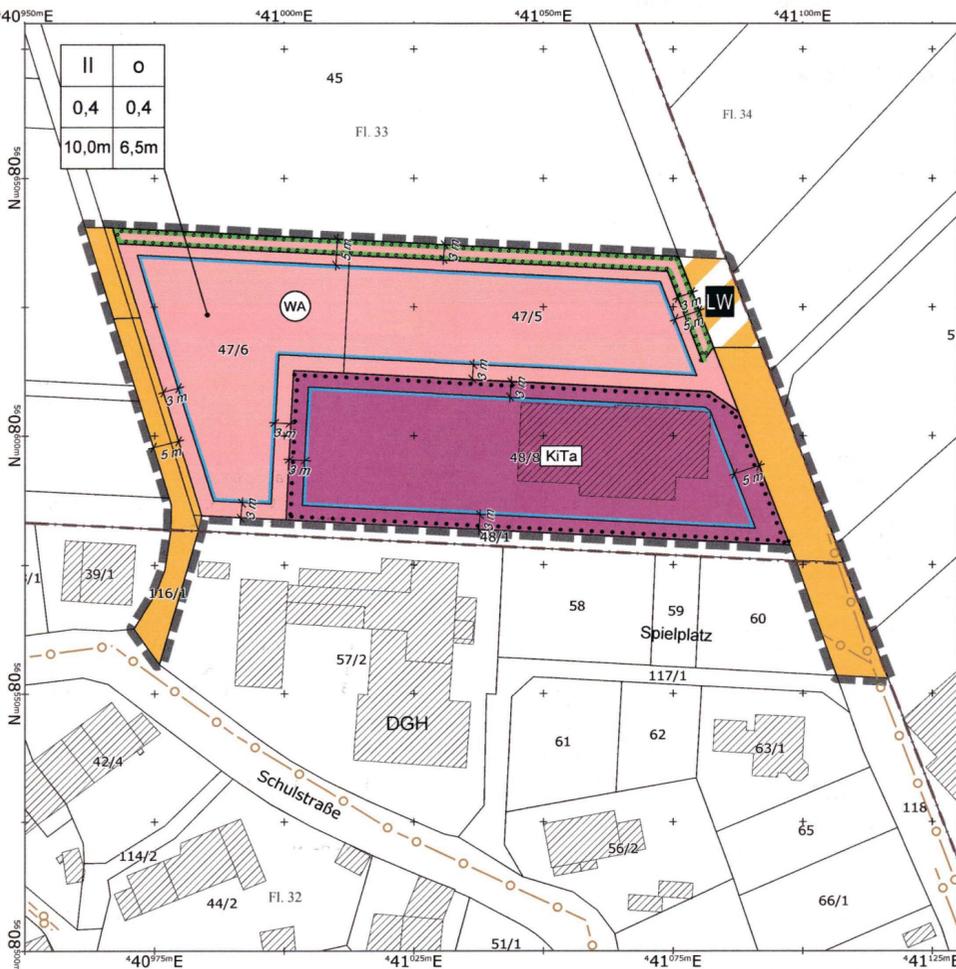
- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze.
- GFZ Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze.
- Z Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze.
- FH Maximale Höhe der Firstlinie über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (z.B. haustechnische Anlagen, Solaranlagen etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- TH Maximale Höhe der Traufhöhe über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema.

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

überbaubar Baugrenze
nicht überbaubar Offene Bauweise

Erklärung der Nutzungsschablone

Z	Bauweise
GRZ	GFZ
FH	TH

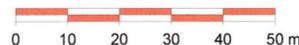


Daten der Liegenschaftskarte

- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude



Maßstab 1:1.000



Übersichtskarte 1:25.000



Karten-/Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
- Stand 01/2020 -

1. Zeichnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 (1) Nr.5 BauGB)

KiTa Fläche für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte

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

Ö Öffentliche Verkehrsflächen

LW Öffentliche Verkehrsflächen - Wirtschaftsweg

1.6 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)

U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.7 Sonstige Planzeichen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Nachrichtliche Darstellungen

K Vorhandener Kanal

3. Textliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Für die als WA festgesetzten Bauflächen:

- 3.1.1 Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig.
- 3.1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pultdächern 5° bis 25°, bei den übrigen zulässigen Dachformen 10° bis 45°. Garagen und überdachte PKW-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern zulässig.
- 3.1.3 Ein Kniestock ist bei zweigeschossiger Bauweise nicht zulässig.
- 3.1.4 Als Dacheindeckung geeigneter Dächer sind nur ortsübliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen, Schwarz oder Schiefer zulässig.
- 3.1.5 Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15cm oder regelmäßige Durchlässe von mindestens 30cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).
- 3.1.6 Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Flächen der unter Punkt 1.6 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist darauf anzurechnen. Die sonstigen nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 3.1.7 Soweit es der Nutzungszweck zulässt und keine funktionalen Gründe entgegenstehen sind Gehwege, Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern.
- 3.1.8 Die Grundstücksgröße beträgt mindestens 500 m².

3.2 Für die Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte:

- 3.2.1 Die Fläche dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte. Zulässig sind alle Arten von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.
- 3.2.2 Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt 1.000 m². Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen für Zuwegungen, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen, durch Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- 3.2.3 Gemäß Schema beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 10,0 m, die maximal zulässige Traufhöhe 6,0 m.
- 3.2.4 Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- 3.2.5 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pultdächern 5° bis 25°, bei den übrigen zulässigen Dachformen mit Ausnahme des Flachdachs 10° bis 45°.
- 3.2.6 Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 50m.
- 3.2.7 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.
- 3.2.8 Soweit es der Nutzungszweck zulässt und keine funktionalen Gründe entgegenstehen sind Gehwege, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern.
- 3.2.9 Mindestens 200m² sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zusätzlich sind mindestens 8 firstüberschreitende, standortgerechte Laubbäume oder alternativ hochstämmige, regionaltypische Obstbäume anzupflanzen.

3.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Driedorf. Als Ausgleich werden insgesamt 27.420 Biotopwertpunkte der Maßnahme Gemarkung Waldaubach, Flur 1, Flurstück 7/1 und 2 herangezogen. Diese werden wie folgt anteilig zugeordnet:
Den als WA festgesetzten Bauflächen werden 13.954 Biotopwertpunkte zugeordnet.
Der Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte werden 9.411 Biotopwertpunkte zugeordnet.
Den öffentlichen Verkehrsflächen werden 4.055 Biotopwertpunkte zugeordnet.

4. Hinweise

4.1 Erdarbeiten / Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Steingeräte, Scherben, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21, Abs. 3 HDSchG)
Bei Bodenarbeiten und der Verwertung von Bodenmaterial sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen. Hingewiesen wird auf die folgenden beiden Informationsblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: "Boden mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende" und "Boden damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hausbauer"

2.4 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 Ausschachtmaßnahmen 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.

4. Hinweise (Fortsetzung)

4.1 Brandschutz, Rettungsdienst

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 sicherzustellen. Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine Löschwassermenge von 1.600 L/min. über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen. Gem. § 17 (4) HBO dürfen bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr Driedorf keine Gebäude errichtet werden bei denen die Oberkante der Brüstung von Fenstern oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen oder der 2.Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden.

4.3 Wasser- und Bodenschutz, Niederschlagswasser

Das Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Mademühlen, Hohenroth" (WSG-ID 532-197) des WVB Dillkreis Süd, festgesetzt am 15.04.2016. Die Schutzgebietsverordnung und die dort aufgeführten Verbote sind zu beachten. Sollte bei der Bebauung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich bei der Unteren Wasserbehörde beim Lahn-Dill-Kreis anzuzeigen. Gegebenenfalls sind die Kellergeschosse druckwasserdicht auszuführen. Auf die Regelungen des § 55 WHG und des § 37 HWG zur Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

4.4 Grundstücksbepflanzung

Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen zu den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Dies gilt auch für Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen.

5. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.2634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 06.06.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen öffentlichen Auslegung des Planes.

6. Verfahrensmerk (Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **20.08.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.03.2020** im Gemeindeblatt Driedorf ortsüblich bekannt gemacht.
- Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund der Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB abgesehen.
- Von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde aufgrund der Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **März 2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom **30.03.2020** bis **05.05.2020** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **März 2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **30.03.2020** bis **05.05.2020** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Driedorf hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **23.06.2020** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **Juni 2020** als Satzung beschlossen.

02. SEP. 2020

Driedorf, den

[Signature]
Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

02. SEP. 2020

Driedorf, den

[Signature]
Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **11. SEP. 2020** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

11. SEP. 2020

Driedorf, den

[Signature]
Bürgermeister



Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf Bebauungsplan "Auf dem Wehrgarten" - 1.Änderung im Ortsteil Mademühlen

AUSFERTIGUNG

Planfassung: Juni 2020	Datum: 18.08.2020
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: siehe Kartenteil

Planungsbüro Zettl

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

