

Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	H
1	WA	0,4	0,5	II	O	TH 4,5 FH 8,5

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58)
 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, S.655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S. 567)
 Hess. Gemeindeverordnung (HGO) i. d. F. vom 01.04.1993 (GVBl. I, 1992, S. 534)

- Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)**
- Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 1.2.2 GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1.2.3 Z Zahl der Vollgeschosse
 - 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier:
 - 1.2.4.1 TH Traufhöhe (Äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut in m über Erdgeschoss-Rohboden)
 - 1.2.4.2 FH Firsthöhe (Oberste Dachbegrenzungskante)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 1.3 Offene Bauweise
 - 1.3.1 O
 - 1.3.2 Baugrenze
 - 1.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
- 1.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - 1.4.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich
 - 1.4.3.2 Fuß-/Radweg
 - 1.4.3.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.4.3.4 Baufernhaltzone, es gilt 4.2.1
- Grünflächen**
- 1.5 Begleitgrün, Grünverbindung, es gilt 2.2
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.6.1 Grabenlauf, es gilt 2.3.1
 - 1.6.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, es gilt 2.4.1
 - 1.6.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Sträuchern, es gilt 2.4.2
 - 1.6.4 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern: Das Gehölz ist zu erhalten und zu pflegen.
- Sonstige Planzeichen**
- 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.7.2 Grenze des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Plettstruth Nr. 2"

Gemeinde Driedorf
 Flur: 29, 30
 Gemarkung: Mademühlen
 Maßstab: 1:1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom Nov. 2001 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

23. MAI 2002
 Dillenburg, den
 Der Landrat des
 Lahn-Dill-Kreises
 -Katasteramt -
 im Auftrag

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 38/4 Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung

- 2. Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "Plettstruth Nr. 2", 1. Änderung, OT Mademühlen**
- 2.1 Gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit den Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 20 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
 - 2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB gilt für die öffentliche Grünflächen: Die Grünflächen sind auf einer Br von 2,5 m mit niedriger Vegetation (Blumenwiesen) anzulegen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünflächen unzulässig.
 - 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - 2.3.1 Der Grabenlauf ist als offenes Gerinne mit seinen Ufersäumen gewässertypischen Strukturen und Ufersäumen zu erhalten.
 - 2.3.2 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. breittufig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zu befestigen. Terrassen sind wasserundurchlässig zu befestigen, alternativ ist das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern.
 - 2.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a Bau
 - 2.4.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen (Hochstämme) mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm oder Hochstammobstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 8/10 cm:

Laubbäume (Auswahl): Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Eiche (<i>Quercus robur</i>) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Vogelbeere (<i>Pyrus avium</i>) Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Örtliche (Auswahl): Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) Eingriffeliger Weiden (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeinlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Hundrose (<i>Rosa canina</i>) Pfefferhölchen (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Rote Haselnuss (<i>Cornus sanguinea</i>) Schilwe (<i>Pyrus spinosa</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Zweifelfrüher Weiden (<i>Crataegus levigata</i>)
 - 2.4.2 Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubsträuchern. Es sind 6 bis 8 Einzelpflanzen einer Art pro Symbol zu verwenden:

- 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien**
- 3.1 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) Nr. 1 HBO zu Gebäudegestalt
 - 3.1.1 Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden innerhalb des Baugebietes nach § 4 BauNVO beträgt 30 bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zulässig.
 - 3.2 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) Nr. 3 HBO zu Einfriedungen
 - 3.2.1 Einfriedungen sind aus Drahtgeflecht oder Holz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen herzustellen.
 - 3.3 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) Nr. 4 zu Stellplätzen
 - 3.3.1 Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. breittufig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zu befestigen.
 - 3.4 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) Nr. 5 HBO zu Begrünungen/Grundstücksoberflächen
 - 3.4.1 Mindestens 80 % der Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Laubsträuchern und Kletterpflanzen zu bepflanzen oder als Obstweiese zu entwickeln. Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum und 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 qm, für einen Strauch bzw. Kletterpflanze 1 qm. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die unter 2.4.1 und 2.4.2 festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Zur Artenauswahl siehe 2.4.1 bis 2.4.2.
 - 3.5 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) Nr. 3 HBO zu Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
 - 3.5.1 Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten. Gemäß § 51 (3) HWG zu versickern. Ein Zisternenüberlauf an die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen.
- 4. Nachrichtliche Übernahmen**
- 4.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "WBV Wasserwerke Dillkreis-Süd" vom 05.02.1980. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. Nr. 09/1980, S. 423).
 - 4.2 Baufernhaltzone gemäß § 23 (1) HStrG
 - 4.2.1 Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdfläche liegen (Hochbauten), dürfen an der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
 - 4.2.2 Als Uferbereich gelten gemäß § 68 (2) HWG die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landsideig angrenzende Fläche in einer Breite von fünf Metern.

Verfahrensvermerke

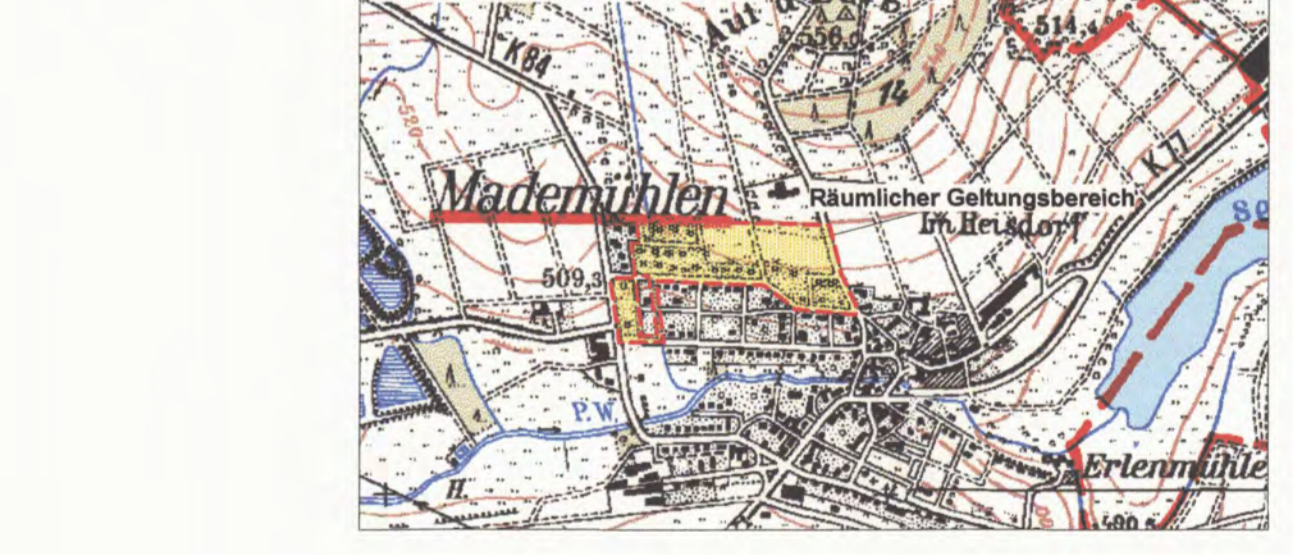
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindeverwaltung am 23.10.2001 gefasst. Die verbindliche Bekanntmachung erfolgte am 25.01.2002 im Nachrichtenblatt der Gemeinde Driedorf.
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.05.2002 im Nachrichtenblatt der Gemeinde Driedorf in der Gemeindeverwaltung vom 06.05.2002 bis 10.05.2002 zu jedermanns Einsicht ausgestellt.
- Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.05.2002 bis 17.06.2002 zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 03.05.2002 im Nachrichtenblatt der Gemeinde Driedorf.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i. V. m. § 9 (4) BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 20.08.2002 als Satzung beschlossen.
- Bestätigung der Verfahrensvermerke

Driedorf, den 08.11.2002

 Bürgermeister

Driedorf, den 08.11.2002

 Bürgermeister



Gemeinde Driedorf
Bebauungsplan "Plettstruth Nr. 2"
1. Änderung
OT Mademühlen

Projekt-Nr.: DR-05	Bearbeitet: Hager/Leib	Büro für ökologische Fachplanungen
Plan-Nr.: 1	Gepflegt: Hager	Dipl. Ing. agr. Andrea Hager
Plangröße: 0,51 m²	CAD/GIS: Leib	Friedrichstr. 8
Aufstellung: Okt. 01	MapInfo: 6.0	35452 Heuchelheim
Stand: 20.09.02		Telefax: 0641 67277
		Telefon: 0641 63671

Planfassung

Maßstab: 1 : 1.000

e-mail: info@planungsbuero-hager.de
 www.planungsbuero-hager.de