

1. Zeichnerische Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 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 § 19 BauNVO als Obergrenze.
Z	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze.
TH	Hohe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem natürlichem Gelände, hier: Traufhöhe



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

	Baugrenze
	Offene Bauweise

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

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
	Private Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsgrün
	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Bäume und Sträucher

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und 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 der Landschaft Entwicklungsziel: Aufbau eines naturnahen Gehölzbestands aus Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
	Erhaltung vorhandener Bäume
	Anpflanzen von Bäumen gemäß Pflanzliste
	Erhaltung vorhandener Sträucher
	Anpflanzen von Sträuchern gemäß Pflanzliste

1. Zeichnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

1.7 Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, von GRZ, GFZ, Traufhöhe und Bauweise erfolgt über die Zuordnung mit der Nutzungsschablone.
- Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der talseitigen Aussenwandhöhe.
Unterer Bezugspunkt für die Bemessung ist der niedrigste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der natürlichen Geländeoberfläche.
Oberer Bezugspunkt für die Bemessung ist der Schnittpunkt Aussenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.
- Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitufiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindern. Böschungssicherungen mit Findlingen oder unverputzte Naturstein-Stützmauern sind zulässig.
- Die unter Punkt 1.6 festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB) dienen dem Erhalt und dem Aufbau einer arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Die vorhandenen Gehölze aus Büschen und Bäumen sind zu erhalten. Neu- und Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass ein durchgehender Bestand an Büschen und Bäumen entsteht und dauerhaft erhalten bleibt. Ausfälle sind zeitnah nachzupflanzen. Es sind standorttypische und gebietsheimische Gehölze gemäß der Pflanzliste unter Punkt 4 zu verwenden.
- Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauch pflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Auf den Grundstücken gemäß Punkt 1.6 festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können darauf angerechnet werden.
- Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen. Bei der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß den geltenden Richtlinien zu schützen.
- Die im geplanten Gebiet bestehenden Blockwall- und Gehölzstrukturen sind in ihrer Struktur zu erhalten und zu pflegen. Auf allen Grundstücksflächen, vorrangig als Grenzlinie zwischen Ober- und Unterlieger, sind hangparallele Stufenraine anzulegen, die relieforientiert das Baugebiet durchziehen. Sie sind stellenweise nutzungsbedingt zu unterbrechen. Die neu anzulegenden Wälle sind aus Basalt (z. B. aus den Baugruben) mehrschichtig aufzuhäufen. Erdüberdeckungen sind nur als dünne Schicht zulässig. Die Bepflanzung ist mit typischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste direkt auf dem Wall oder am oberen/unteren Rand durchzuführen. Im Bereich dieser Blockwalle ist nur eine strukturverträgliche Pflege zulässig.
- Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen. Insgesamt sind mindestens 15 großkronige Laubbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anzupflanzen.
- Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 (1a) BauGB: Die im Geltungsbereich dieser Satzung unter dem Punkt 1.6 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Flächen für die öffentlichen und privaten Erschließungsmaßnahmen zugeordnet. Die sonstigen im Geltungsbereich der Satzung Bebauungsplan "Am hohen Rain" vom 17.12.1992 (Datum des Satzungsbeschlusses) festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (interne und externe Ausgleichsflächen, Ersatzflächen 1 bis 4) werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, zugeordnet.



4. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume:

Apfel:	Birnen:
Bismarckapfel	Alexander Lucas Clapps Liebling
Bittenfelder Sämling	Grüne Jagdbirne
Blenheimer	Gute Graue
Brauner Matapfel	Gute Luise
Gelber Richard	Gellerts Butterbirne
Haugapfel	Pastorebirne
Herrenapfel	Nordhäuser Winterforelle
Jakob Lebel	Pflaumens/Zwetschgen:
Kaiser Wilhelm	Bühlers Frühwetschge
Landsberger Renette	Ortenauer Hauszwetschge
Muskatrenette	Wangenheimer Frühwetschge
Oldenburger	Kirschen:
Orleans Renette	Buttners Rote Knorpelkirsche
Rheinischer Bohnapfel	Große schwarze Knorpelkirsche
Rheinischer Winterrambour	Hedelfinger Typ Diemitz
Roter Boskop	Schneiders späte Knorpel
Rote Sternrenette	Große Prinzessin
Schafnase	Frühe rote Meckenheimer
Schöner von Boskop	
Schneepapfel	
Winterrambour	

4.2 Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus terminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllo	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

4.3 Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeiner Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Ugustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Rosa canina	Hundsrose
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus spec.	Brombeere, Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5. Hinweise

5.1 Brandschutz, Rettungsdienst

Die Löschwasserbereitstellung 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 "Feuerwehrrfahrarten 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 Anliefern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen oder der 2. Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden.

5.2 Erdarbeiten/Baugrund

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

Im gesamten Baugebiet ist mit hoch anstehenden Fels zu rechnen. Aufgrund des felsigen Baugrunds sind erhöhte Aufwendungen für den zusätzlichen Gründungsaufwand zu berücksichtigen, insbesondere bei einem geplanten Kellergeschoß.

5.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

5.4 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.

6. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

- Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- 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 15.01.2011 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

Übersichtskarte 1:25.000



Verfahrensvermerk (Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **30.05.2017** den Beschluss zu Änderung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx im Gemeindeblatt Driedorf 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 xxx2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung xxx2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Driedorf hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.2017 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom xxxx als Satzung beschlossen.

Driedorf, den _____	Bürgermeister	(Siegel)
Driedorf, den _____	Bürgermeister	(Siegel)
Driedorf, den _____	Bürgermeister	(Siegel)
Driedorf, den _____	Bürgermeister	(Siegel)

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf Bebauungsplan "Am hohen Rain" - 3. Änderung im OT Driedorf

Exemplar der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 13(2) BauGB und der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB

Planfassung: Dezember 2017	Datum: 17.01.2018
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft:
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: ALKIS - Stand 06/2017

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 46410-340
Fax.: 0641 46410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de