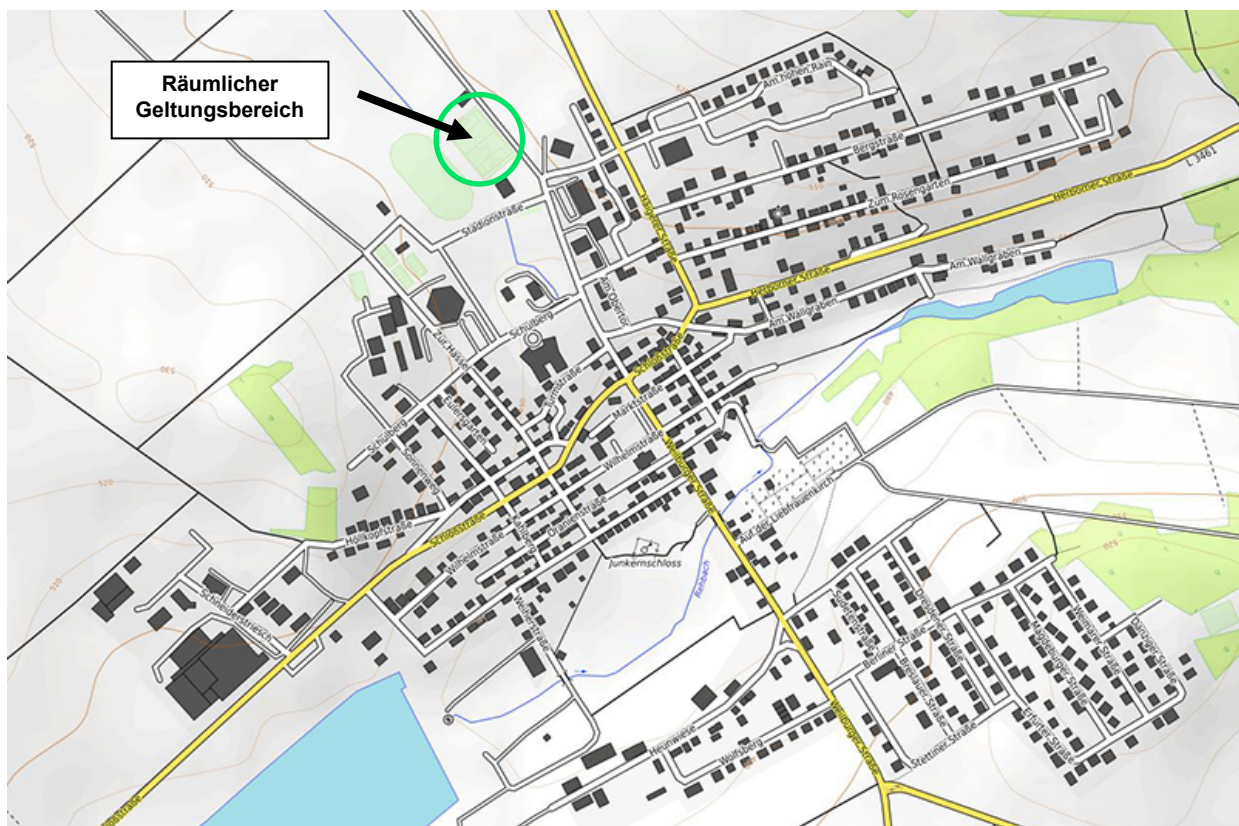


## Textliche Festsetzungen

Planstand 06.08.2019: Vorentwurf

### Übersichtskarte



### Nutzungsmatrix

Lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise	Z	TH <sub>max</sub>	FH <sub>max</sub>
1	SO <sub>LEH</sub>	0,6	0,6	./.	I	7,0 m ü. NN	10,5 m ü. NN
2	SO <sub>Sport</sub>	0,4	0,6	o	II	--	--
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.							

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3  
des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

## **Textliche Festsetzungen**

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Driedorf-Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Driedorf-Nord“ (1986) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Driedorf-Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung ersetzt.

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **1.1 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

1.1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO<sub>LEH</sub>) ist ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> - hiervon 1.200 m<sup>2</sup> Lebensmittel und 300 m<sup>2</sup> Drogeriemarkt - zzgl. einer Bäckerei zulässig.

##### **1.2 Sondergebiet Sport (§ 10 Abs. 2 BauNVO)**

1.2.1 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport ist ein Vereinsheim und die zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1.1 Die maximale Gebäudeoberkante (OK<sub>Geb.</sub>) ist der obere Gebäudeabschluss angegeben in Meter über Normalnull (m ü.NN). Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ist der KD 496,92 m. ü. NN. Der untere Pultdachabschluss (UPD) darf 7 m und der obere Pultdachabschluss darf (OPD) 10,5 m nicht überschreiten.

##### **2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

#### **3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### **4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 4.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zur Artenauswahl vgl. Ziffer D 4). Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum/100 m<sup>2</sup>, ein Strauch/5 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Oberflächenbefestigung
- Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze (im Bereich des Vereinsheims) sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen innerhalb des Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, soweit wasserwirtschaftliche oder bodenmechanische Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen
- 4.3 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenen Gehäuse oder LED-Lampen zu verwenden.
- 5 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 5.1. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.
- 5.2 Auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern ist eine 5-reihige Baum-Strauch-Pflanzung vorzunehmen. Die Pflanzabstände betragen 1x1 m. Abweichend hiervon werden in der mittleren Reihe ausschließlich Spitzahorn-Bäume im Abstand von 10 m gepflanzt. Die Pflanzung in den äußeren vier Reihen besteht aus Sträuchern und erfolgt im Verband. Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach Tab. 4 (Baumhecke). In Anwendung des § 40 Abs. 4 Nr. BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

- 1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**
- 1.1 **Dachneigung:** Dächer sind
- bei gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc. mit einer Neigung von 5° bis 35°
  - bei einseitig geneigten Dachflächen (Pultdächer etc.) mit einer Neigung von 5° bis 25°
- auszuführen.
- 1.2 **Dacheindeckung:** Zulässig sind rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen sowie beschichtetes Zinkblech, Aluminiumblech sowie Folien und dauerhafte Begrünungen. Alternativ sind Dächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 3,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder

Lauflichtern sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein.

**3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter im SO sind durch geeignete Maßnahmen gegen eine allgemeine Ansicht abzuschirmen.

**4 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante.

**5 Begrünung von Stellplätzen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als fünf ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Randlich gepflanzte sowie bereits bestehende Bäume werden ebenfalls zur Anrechnung gebracht.

**C) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

**1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Driedorf wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

**2 Verwertung von Niederschlagswasser**

2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

**3 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

**4 Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten oder regelmäßig genutzter Fledermausquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubezeit durchzuführen,

- b) vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Besatz zu verschieben und  
 c) Rodungen und Fällungen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalannahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzrechts auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

## 5

### Artenauswahl

**Artenliste 1 (Bäume):** Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus	- Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Quercus petraea	- Traubeneiche
Crateagus laevigata	- Weißdorn	Salix alba	- Silberweide
Crateagus monogyna	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Esche	Tilia cordata	- Winterlinde

zulässig sind jeweils auch Sorten

**Obstbäume** (H., v., 8-10) regionale und seltene Sorten vorziehen:

Cydonia oblonga	- Quitte	Prunus avium	- Kulturkirsche
Juglans regia	- Walnuss	Prunus spec.	- Pfirsich, Aprikose,
Malus domestica	- Apfel	Mandel, Pflaume, Zwetschge, Reneclaudie,	
Malus sylvestris	- Wildapfel	Mirabelle, etc.	
Mespilus germanica	- Mispel	Pyrus communis	- Birne
		Sorbus domestica	- Speierling

zulässig sind jeweils auch Sorten

**Artenliste 2** (Gebietsheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Berberis vulgaris	- Berberitze	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellane	- Hasel	Salix cinerea	- Grauweide
Cytisus scoparius	- Besenginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix triandra	- Mandelweide
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix viminalis	- Korbweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Rosa canina	- Hundsrose	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

**Artenliste 3** (Naturnahe Ziergehölze, Obststräucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera caerulea	- Blaue Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum u. Sorten	Ribes div. spec.	- Johannisbeere
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Rosa div. spec.	- Rosen
Cornus mas.	- Kornelkirsche	Rubus div. spec.	- Brombeere, Himbeere
Cytisus div. spec.	- Ginster	Salix rosmarinifolia	- Rosmarinweide
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus div. spec.	- Eberesche, Mehlbeere
Genista div. spec.	- Ginster	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hibiscus syriacus	- Eibisch und Sorten	Syringa div. spec.	- Flieder
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Vaccinium div. spec.	- Heidel-, Preiselbeere
Ilex verticillata	- Gemeine Winterbeere	Weigela div. spec.	- Weigelia