

Zeichnerische Festsetzungen

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

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
SO	Sondergebiet - Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl	GR	Grundfläche als absolutes Maß in m²
GFZ	Geschossflächenzahl		
I, II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)		
0° - 40°	Zulässige Dachneigung		

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

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

Verkehrsf lächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

■	Straßenverkehrsf lächen
▨	Verkehrsf lächen - Wirtschaftsweg
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtlich) (§ 9 (1) Nr.13 und (6) BauGB)

—	20kV-Leitung - unterirdisch
—	20kV-Leitung - oberirdisch
—	Schutzstreifen für 20kV-Freileitung

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
---	---

Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
—	Grenze des FFH-Gebiets 5314-301 Hoher Westenwald (nachrichtlich)

Rechtsgrundlagen der 3. Änderung

- 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.

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

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 20.08.2019 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2020 im Mitteilungsblatt 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 März 2020 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung März 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Driedorf hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.2020 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom xxx.2020 als Satzung beschlossen.

Driedorf, den _____ Bürgermeister _____

6. 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.

Driedorf, den _____ Bürgermeister _____

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

Driedorf, den _____ Bürgermeister _____

Hinweise

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

3.2 Niederschlagswasser
Gemäß § 37 (4) 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 naheliegenden Vorfluter eingeleitet werden.

3.3 Wasserwirtschaft
Sollte während der Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen werden und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

3.4 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 Ausschichtmaßnahmen 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.

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

3.6 Verkehr
Gegenüber dem Lahn-Dill-Kreis als Strassenbaustatsträger der K 83 können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

3.7 Artenschutz
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Die Planzeichnung ergänzende textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO:

1.1 Sondergebiet "Wochenendhausgebiet":
Für alle Teilflächen gilt:
- Zulässig sind nur Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsurlaub mit bis zu 60 qm Grundfläche.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 650 qm.
- Je 650 qm Grundstücksfläche ist die Errichtung eines eigenständigen Wochenendhauses zulässig. Wochenendhäuser auf dem gleichen Grundstück müssen mit mindestens 8 m Abstand zueinander errichtet werden und dürfen keinen baulichen Zusammenhang aufweisen, auch nicht über Nebengebäude.
- Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- Die Sockelhöhe darf maximal 0,20 m über dem natürlichen Gelände betragen.
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können.

Für Teilfläche SO Wh2 gilt zusätzlich:
- Innerhalb des Schutzstreifens für die 20kV-Freileitung dürfen keine hoch wachsenden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden und es dürfen keine Veränderungen erfolgen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen können.

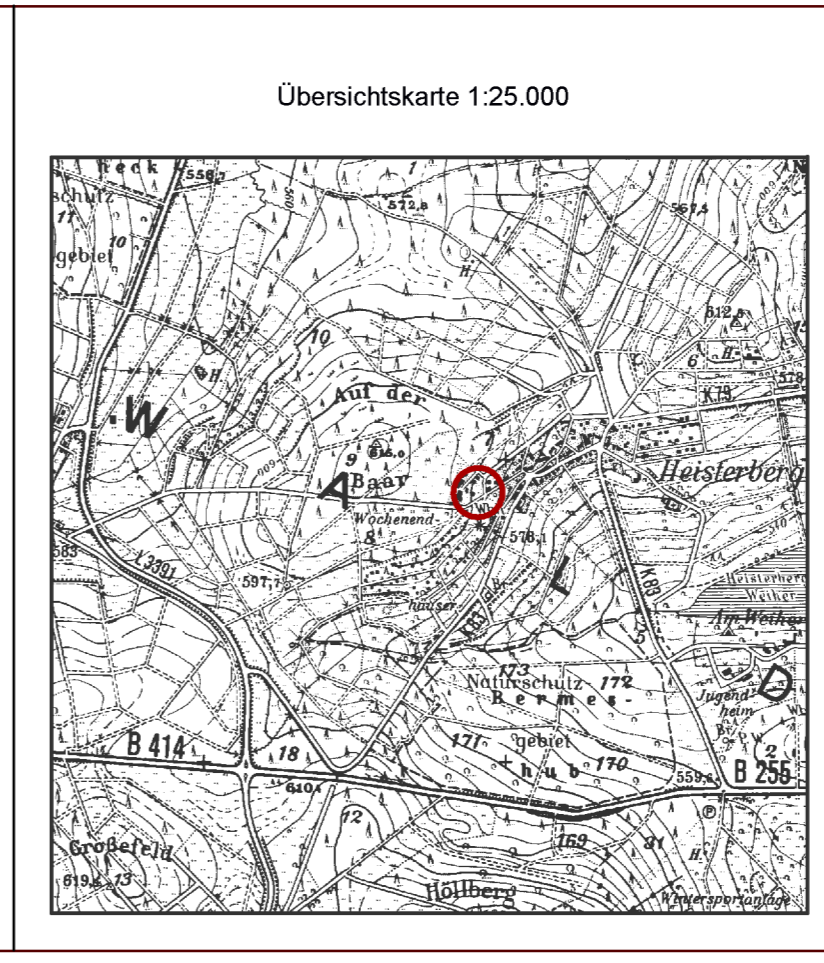
1.2 Mischgebiet (im Bereich der 3. Änderung):
Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für kirchliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.
- Lagerplätze als Hauptnutzung.

2. Gem. § 9 (1) Nr. 21 I.V. mit Nr. 25 BauGB
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs.

2.1 Bei einer Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, der Stell- und Standplätze, der privaten Grünflächen sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur einheimische Gehölze zu verwenden. Landschaftstypische Gehölze sind nicht zulässig.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücks- bzw. Parzellenflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Auf Teilfläche SO Wh2 sind zusätzlich mindestens 3 standortgerechte Obst- oder Laubbäume mit mindestens 16 cm Stammumfang zu pflanzen.

2.3 Auf der in Teilfläche SO Wh2 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur mit standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. Die Beschränkungen innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung sind zu beachten.



Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf

Bebauungsplan "Unter dem Heeg" - 3. Änderung im OT Heisterberg

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

Planfassung: März 2020	Datum: 09.03.2020
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B. Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: ALK - Stand 03/2007 ALKIS - Stand 02/2018

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 48410-349
Fax: 0641 48410-350
email: info@planungsbuero-zettl.de
internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro Zettl
Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Geodaten