



---

Gemeinde Driedorf, Ortsteil Driedorf

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Potsdamer Platz" 1. Änderung  
Vorentwurf**

Planstand: 11.06.2019

## **1 Textliche Festsetzungen**

- 1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Wohnungen sind unzulässig.
- 1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dann nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- 1.3 Gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.3.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland  
Maßnahmenempfehlung: Die Flächen sind von Ablagerungen und standortfremden Gehölzen zu befreien. Anschließend sind die Flächen als Extensivgrünland anzulegen (Aushagerungsmahd und anschließende Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche) und dauerhaft zu bewirtschaften (ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Beweidung mit Rindern oder Schafen).
- 1.3.2 Entwicklungsziel: Borstgrasrasen  
Maßnahmenempfehlung: Die Flächen sind durch einschürige Mahd ab Juli oder extensive Beweidung (Rinder oder Schafe) dauerhaft zu pflegen.
- 1.3.3 Entwicklungsziel: Naturnahe gestaltetes Regenrückhaltebecken  
Maßnahmenempfehlung: Die Flächen sind als Extensivgrünland anzulegen und zu bewirtschaften, vorhandene Gewässerstrukturen sind zu erhalten. Die Integration naturnah gestalteter Becken zur Regenwasserrückhaltung ist zulässig.
- 1.3.4 Eine Einfriedung der innerhalb des Gewerbegebietes liegenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unzulässig.
- 1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzungen
- 1.4.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Gehölzhecke aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern anzulegen. Einzelne Bäume 1. Ordnung können eingestreut werden. Es gilt die Artenliste unter 2.3. Je Baum können 25 m<sup>2</sup>, je Strauch 2 m<sup>2</sup> zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.4.2 Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $\geq 6 \text{ m}^2$  je Baum vorzusehen.
- 1.5 Gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB: Die Höhenlage der Baugrundstücke ist gemäß eingetragener Soll-Höhenpunkte in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 1,0 m sowie Abböschungen sind zulässig. Gegenüber den angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

- 2.1 Gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit

einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.2 Gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.2.1 Gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je Baum können 25 m<sup>2</sup>, je Strauch 2 m<sup>2</sup> zur Anrechnung gebracht werden. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.3 Artenauswahl

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm

Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Artenliste

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur - Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus - Hainbuche  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Populus tremula - Espe  
 Betula pendula - Hängebirke  
 Salix caprea - Salweide  
 Sorbu aucuparia - Eberesche

Sträucher

Corylus avellana - Hasel  
 Frangula alnus - Faulbaum  
 Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rosa canina - Hundrose  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

### **3 Hinweise**

3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Driedorf ergänzt.

3.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

- 3.3 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Stollen Wohlfahrt“. Die in der Schutzgebietsverordnung vom 20.09.1977 aufgeführten Verbote sind zu beachten (StAnz. Nr. 41, 1977, Seite 1982 ff).
- 3.4 § 9 FStrG: Längs der Bundesfernstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.  
Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- 3.5 § 23 HStrG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs von Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
- 3.6 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) ist 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. Es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Abweichungen von den o.g. Maßnahmen erfordern eine vorgreifliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises.
- 3.7 Zur Beleuchtung von Außenbereichen, Werbeanlagen usw. werden Leuchten mit Lichtquellen, welche keine bzw. sehr wenige Insekten anlocken, empfohlen (z.B. amberfarbene LED).