

Planzeichen

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

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	Erklärung der Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse GRZ GFZ Bauweise Zulässige Dachneigung
SO/Ga	Sondergebiet - Gastronomie (§ 11 BauNVO) Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft mit Aussenterrasse	

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° - 45°	Zulässige Dachneigung		

Die Traufhöhe oberhalb des natürlichen Geländeanschnitts darf im MI-Gebiet der Teilfläche 2 bei Flachdächern nicht mehr als 10 m, bei sonstigen Dächern nicht mehr als 6,50 m betragen.
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) im "Sondergebiet - Gastronomie" darf im Mittel 5,00 m über dem vorhandenen Gelände überschreiten. Das Maß ist aus der Summe aller frei liegenden Flächen aller Ausenwände über dem Gelände dividiert durch den Gebäudemassstab zu ermitteln. Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) und Gebäuderecke oberhalb der höchsten Traufe des Hauptdaches werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht mit einbezogen.

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

o	Offene Bauweise
ao	In abweichender offener Bauweise darf die maximale Gebäudelänge bis zu 71m betragen

Baugrenze

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

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

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

	Elektrizität - Erdkabel 20kV
	Elektrizität - Erdkabel 1kV
	Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Fläche für den Gemeinbedarf - Festplatz
--	---

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
	Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gemäß Punkt 2.7.2 der 1. Änderung
	Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Sträuchern gemäß Punkt 2.7.3 der 1. Änderung

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

	Wasserschutzgebietsgrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplans "Driedorf - Nord"
	Flächen für Stellplätze - weitere Stellplätze ausserhalb dieser Fläche sind in der jeweiligen Baugebietsteilfläche nicht zulässig

Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus den bisherigen Aufstellungs- und Änderungsverfahren, welche mit dieser Änderung nicht explizit geändert oder aufgehoben werden, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 11.07.2006 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 21.07.2006 im Mitteilungsblatt Driedorf veröffentlicht.	BÜRGERBETEILIGUNG Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB erfolgte vom 06.11.2006 bis 17.11.2006 durch Öffentliche Auslegung.
OFFENLEGUNG Nach Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB vom 22.01.2007 bis 23.02.2007 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.	BESCHLUSS Die Gemeindevertretung hat am 20.02.2007 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG Mitar öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Driedorf am 30.08.07 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt (Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO):

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 11 BauNVO

1.1.1 Sondergebiet "Gastronomie" in Teilfläche 1:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft mit Aussenterrasse.
Zulässig ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Schank- und Speisewirtschaft, Übernachtungsmöglichkeit für max. 20 Personen sowie eine Wohnung für den Betreiber oder den Betriebsinhaber.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² sowie Garagen nicht zulässig. Das abfließende Dachflächenwasser der Nebengebäude ist vor Ort zu versickern.
Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 120 % überschritten werden.
- Wege und Terrassen sind dauerhaft gas- und wasserdurchlässig herzustellen.

1.1.2 Mischgebiet in Teilfläche 2:
Die zulässige Grundfläche darf durch Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) oder Garagen nicht überschritten werden.
Über die zulässige Grundfläche hinausgehende Flächen anderer Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) sind dauerhaft gas- und wasserdurchlässig herzustellen.
Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der vorgenannten Nebenanlagen um bis zu 25 % überschritten werden.

1.1.3 Mischgebiet in Teilfläche 3:
Die Teilfläche wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ohne weitergehende Einschränkung festgesetzt.

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs:

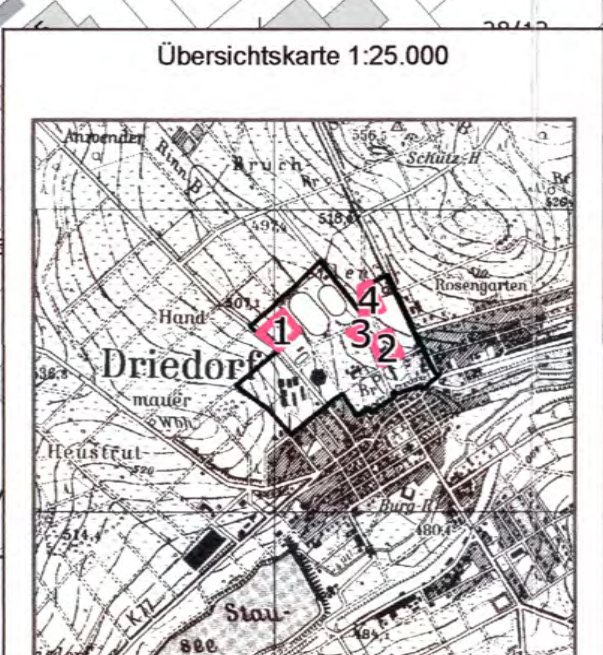
2.1.1 Bei einer Bepflanzung der Grundstücksflächen, der Stell- und Standplätze, der privaten Grünflächen sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenlisten oder sonstige einheimische Gehölze zu verwenden. Landschaftstypische Gehölze sind nicht zulässig.

2.1.2 Nicht überbaubare Grundstücks- bzw. Parzelleneinheiten sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

2.1.3 Auf der in Teilfläche 1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Grundstruktur mit standortgerechten Laubgehölzen herzustellen.

Artenliste Baum- und Gehölzpflanzungen:

Acer campestre	Feldahorn	Acer negundo	Eschenahorn	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Baumhasel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche	Acer spec.	Ahorn-Arten	Sorbus latifolia	Eberesche
Salk spec.	Weiden-Arten	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Rubus fruticosus agg.	Brombeere		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenrose	Prunus avium	Vogelkirsche		
Prunus padus	Traubeneiche	Prunus communis	Birne		
Rosa canina	Hunds-Rose	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		



3. Hinweise

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

3.2 Niederschlagswasser
Gemäß § 51 (3) 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 nahegelegenen Vorflut eingeleitet werden. Das Versickern des von befestigten Verkehrsflächen abfließenden Wassers ist gemäß geltender Trinkwasserschutzverordnung verboten.

3.3 Wasserwirtschaft
In den Teilflächen 1 und 3 sind die Ver- und Gebote der Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes "Dillkreis-Süd" zu beachten.

3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen
Altlasten oder Abfalldeponierungen 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 Westlar, 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 14020 "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 Bepflanzungen
Bei der Anpflanzung von Bäumen im Bereich bestehender unterirdischer Versorgungsleitungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Rechtsgrundlagen für den Bereich der 2. Änderung:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1997, zuletzt geändert am 24.06.2004
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Die Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf

Bebauungsplan "Driedorf Nord" - 2. Änderung im OT Driedorf

Ausfertigung

Planfassung: März 2007	Datum: 18.06.2007
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	
Datumgrundlage: ALK - Stand 09/2004	

Planungsbüro Zettl
Südweg 30
35394 Gießen
Tel: 0641 49410-349
Fax: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro ZETTL
Bebauungsplanung - Landschaftsplanung