

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, § 81 HBO)

GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze.
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze.
Z	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze.
TH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem natürlichen Gelände; hier: Traufhöhe



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

o	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)

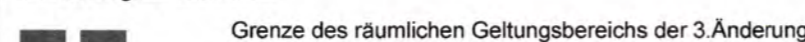
	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsgrün
	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Bäume und Sträucher

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 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) 25a 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)

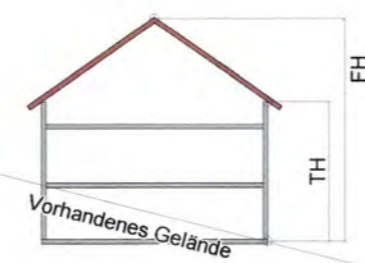
1.7 Sonstige Planzeichen



2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 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.

2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der talseitigen Ausseerwandhöhe. 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 Ausseerwand/Oberkante Dachneigung.



- 2.2 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- 2.3 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifüßiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.4 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindern. Böschungssicherungen mit Findlingen oder unverfugte Naturstein-Stützmauern sind zulässig.
- 2.5 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.
- 2.6 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.
- 2.7 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.
- 2.8 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 strukturerhaltende Pflege zulässig.
- 2.9 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.
- 2.10 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.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind Sattel-, Wal-, Zelt- und Pultdächer zulässig.
- 3.2 Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden beträgt bei Pultdächern 5° bis 25°, bei den übrigen zulässigen Dachformen 10° bis 45°.
- 3.3 Als Dachfarbe sind ausschließlich rot, braun und grau zulässig.
- 3.4 Dachanschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dachanschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen. Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig.

4. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume:

- Apfel: Bismarckapfel, Bittenfelder Sämling, Blenheim, Brauner Matapfel, Brettacher, Dicker vom Hunsrück, Gelber Richard, Haugapfel, Herrenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Muskatrenette, Oidenburger, Ontario, Orleans Renette, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterambour, Roter Boskop, Role Sternrenette, Schafnase, Schöner von Boskop, Schneepfel, Winterambour

Birnen:

- Alexander Lucas Clapps Liebling, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Geilerts Butterbirne, Pastorenbirne, Nordhäuser Winterforelle, Pflaumen/Zwischgen: Büblers Frühzetsche, Ortenauer Hauszetsche, Wangenheims Frühzetsche, Kirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Typ Diemitz, Schneiders späte Knorpel, Große Prinzessin, Frühe rote Meckenheimer

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 torminalis Eisbeere, Tilia cordata Winterlinde, Tilia platyphylloides Sommerlinde, Ulmus glabra Bergulme

4.3 Sträucher:

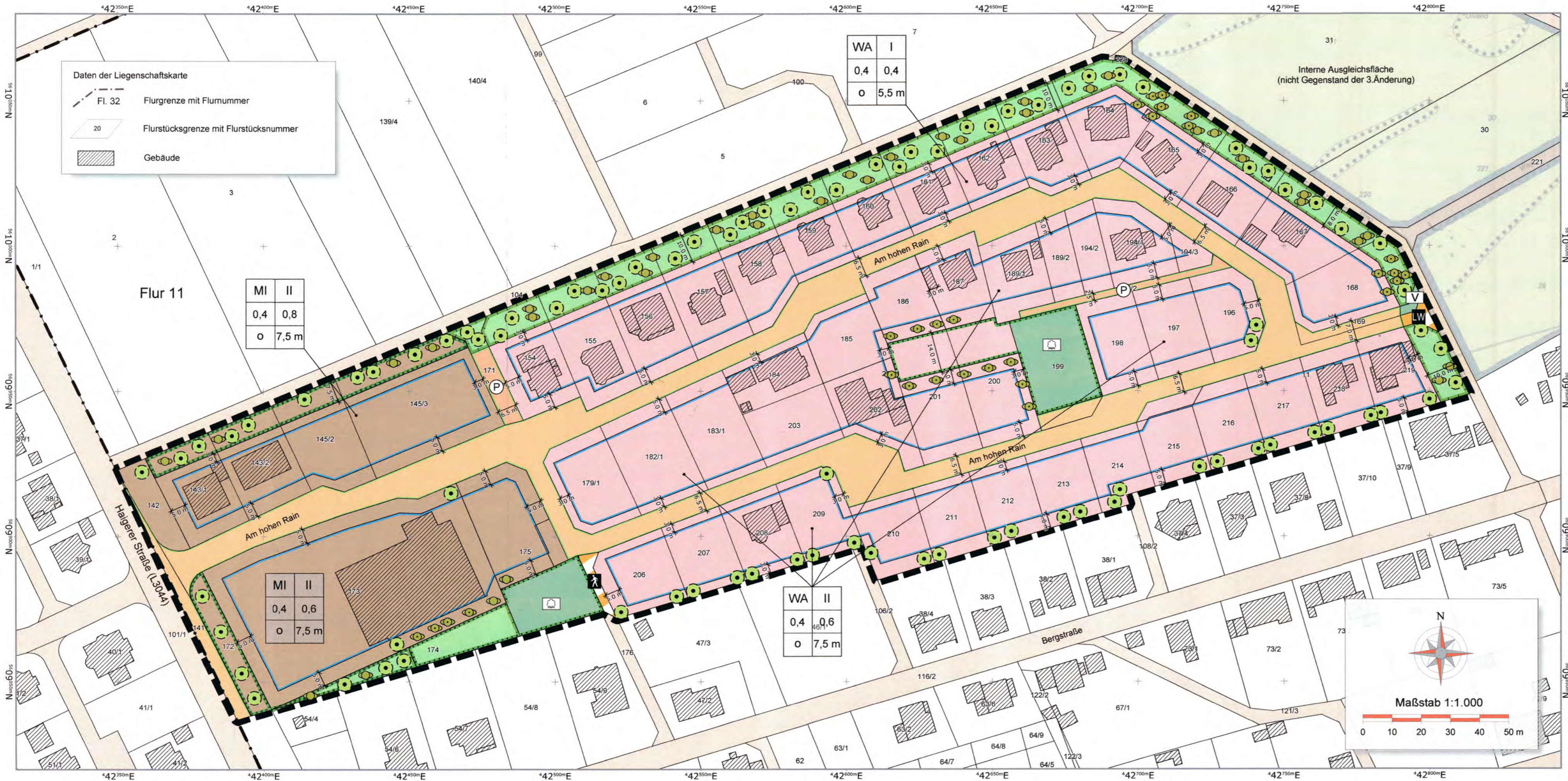
- Acer campestre Feldahorn, Amelanchier ovalis Felsenbirne, Berberis vulgaris Gemeiner Sauerdorn, Cornus mas Kornelkirsche, Cornus sanguinea Roter Hartriegel, Corylus avellana Haselnuß, Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus oxyacantha Zweigriffeliger Weißdorn, Eonymum europaeum Pfaffenhütchen, Uguisum vulgare Liguster, Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche, Mespilus germanica Echte Mispel, Rosa canina Hundrose, (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 Löschwasserversorgung 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 14030 "Feuerwehrzufahrten 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 Bodenkennmerkmale bzw. archaische Funde sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Im gesamten Baugebiet ist mit hoch anstehenden Fels zu rechnen. Aufgrund des feisigen Baugrunds sind erhöhte Aufwendungen für den zusätzlichen Gründungsaufwand zu berücksichtigen, insbesondere bei einem geplanten Kellergerüst.
- 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 Ausschachtungsmaßnahmen 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzonenverordnung (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.



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

- 1. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **30.05.2017** den Beschluss zu Änderung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.01.2018** im Gemeindeblatt Driedorf ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Von den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- 3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung Dezember 2017 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom **22.01.2018** bis **23.02.2018** beteiligt.
- 4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung Dezember 2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **22.01.2018** bis **23.02.2018** öffentlich ausgestellt.
- 6. Die Gemeinde Driedorf hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **29.05.2018** die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **April 2018** als Satzung beschlossen.

23. JULI 2018
Driedorf, den

Ausgefertigt
23. JULI 2018
Driedorf, den

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **03. AUG. 2018** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
03. AUG. 2018
Driedorf, den

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

AUSFERTIGUNG

Planfassung: April 2018	Datum: 11.07.2018
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft:
GIS/CAD: B. Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: ALKIS - Stand 06/2017

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 40410-349
Fax: 0641 40410-350
email: info@planungsbuero-zettl.de
internet: www.planungsbuero-zettl.de