

# 1. Zeichnerische Festsetzungen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

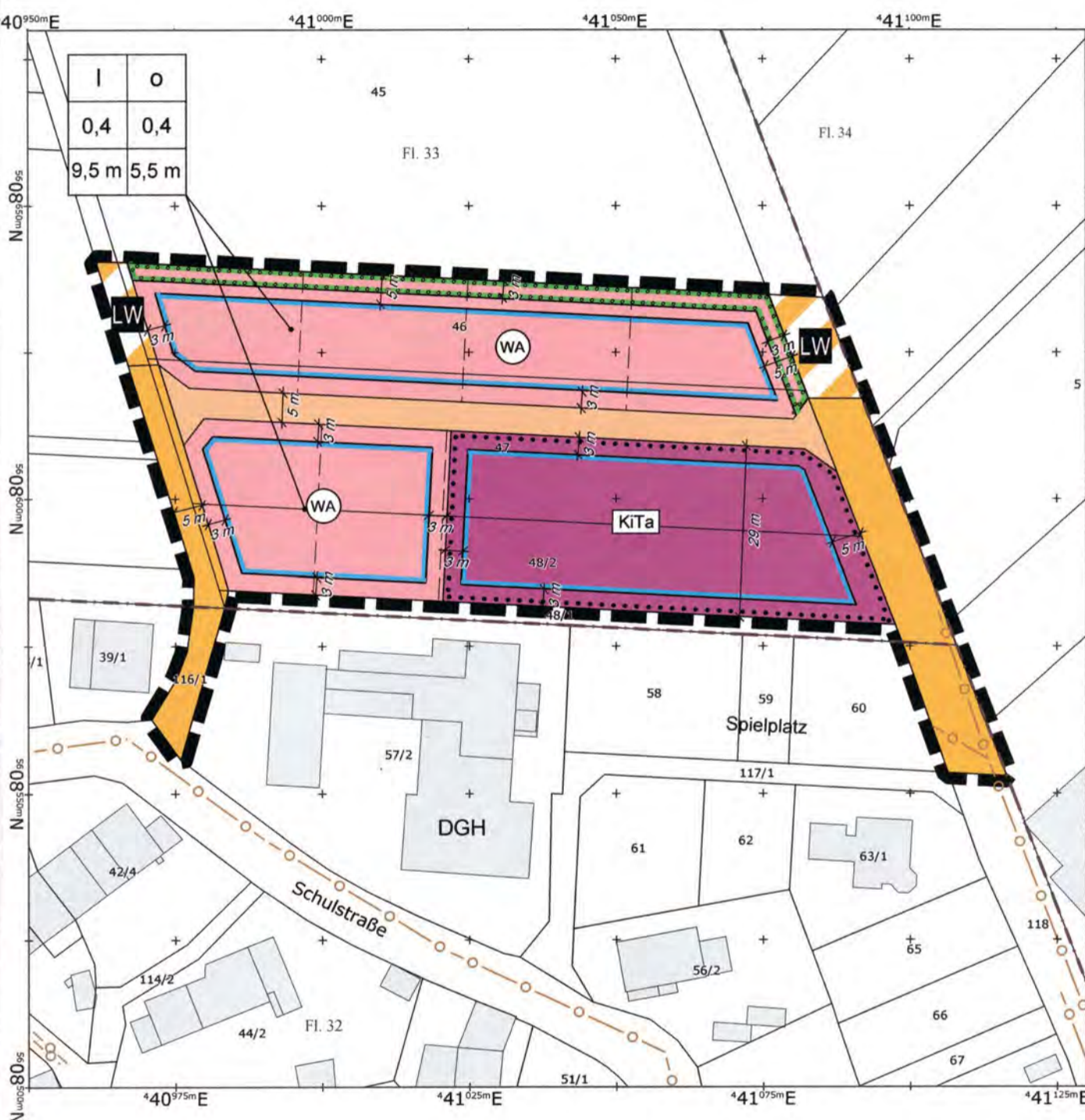
1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze.
- GFZ Geschoßflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze.
- I, II .. Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze.
- FH Maximale Höhe der Firstlinie über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (z.B. haustechnische Anlagen, Solaranlagen etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- TH Maximale Höhe der Traufhöhe über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema.

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

- überbaubar Baugrenze
- nicht überbaubar Offene Bauweise

Erklärung der Nutzungsschablone



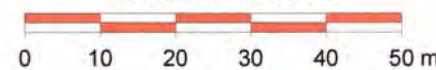
Daten der Liegenschaftskarte

- FL 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude

Übersichtskarte 1:25.000



Maßstab 1:1.000



# 1. Zeichnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(§ 9 (1) Nr.5 BauGB)

**KiTa** Fläche für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen - Wirtschaftsweg

Private Verkehrsflächen

1.6 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

1.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 2. Nachrichtliche Darstellungen

Vorschlag zur Abgrenzung der neuen Grundstücke

Vorhandener Kanal

## 3. Textliche Festsetzungen und baurechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Für die als WA festgesetzten Bauflächen:

- 3.1.1 Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig.
- 3.1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pultdächern 5° bis 25°, bei den übrigen zulässigen Dachformen 10° bis 45°. Garagen und überdachte PKW-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern zulässig.
- 3.1.3 Als Dacheindeckung geeigneter Dächer sind nur ortsübliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig.
- 3.1.4 Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15cm oder regelmäßige Durchlässe von mindestens 30cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).
- 3.1.5 Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Flächen der unter Punkt 1.6 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist darauf anzurechnen. Die sonstigen nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 3.1.6 Soweit es der Nutzungszweck zulässt und keine funktionalen Gründe entgegenstehen sind Gehwege, Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern.
- 3.1.7 Die Grundstücksgröße beträgt mindestens 500 m².

3.2 Für die Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte:

- 3.2.1 Die Fläche dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte. Zulässig sind alle Arten von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.
- 3.2.2 Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt 800 m². Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen für Zuwegungen, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen, durch Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- 3.2.3 Gemäß Schema beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 10,0 m, die maximal zulässige Traufhöhe 6,0 m.
- 3.2.4 Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- 3.2.5 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pultdächern 5° bis 25°, bei den übrigen zulässigen Dachformen mit Ausnahme des Flachdachs 10° bis 45°.
- 3.2.6 Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 50m.
- 3.2.7 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.
- 3.2.8 Soweit es der Nutzungszweck zulässt und keine funktionalen Gründe entgegenstehen sind Gehwege, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern.
- 3.2.9 Mindestens 200m² sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zusätzlich sind mindestens 8 firstüberschreitende, standortgerechte Laubbäume oder alternativ hochstämmige, regionaltypische Obstbäume anzupflanzen.

3.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Driedorf. Als Ausgleich werden insgesamt 30.495 Biotopwertpunkte der Maßnahme Gemarkung Waldaubach, Flur 1, Flurstück 7/1 und 2 herangezogen. Diese werden wie folgt anteilig zugeordnet: Den als WA festgesetzten Bauflächen werden 13.954 Biotopwertpunkte zugeordnet. Der Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte werden 6.425 Biotopwertpunkte zugeordnet. Den öffentlichen Verkehrsflächen werden 2.446 Biotopwertpunkte zugeordnet. Den privaten Verkehrsflächen werden 7.670 Biotopwertpunkte zugeordnet.

## 4. Hinweise

4.1 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 14090 "Feuerwehruzufahrten 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 Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen oder der 2.Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden.

## 4. Hinweise (Fortsetzung)

4.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.3 Wasser- und Bodenschutz, Niederschlagswasser

Das Planungsbiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Verordnung vom 05.02.1980 (Staatsanzeiger 09/1980, Seite 432 f) festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen Mademühlen, Hohenroth und Driedorf des Wasserbeschaffungsverbands Wasserwerke Dillkreis Süd. Die Schutzgebietsverordnung und die dort aufgeführten Verbote sind zu beachten. Sollte bei der Bebauung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls sind die Kellergeschosse druckwasserdicht auszuführen. Auf die Regelungen des § 55 WHG und des § 37 HWG zur Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

## 5. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)

## 6. Verfahrensvermerk

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 24.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2013 im Gemeindeblatt Driedorf ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 02.04.2013 bis 19.04.2013 als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 22.03.2013 bis 22.04.2013 durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Mai 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 03.06.2013 bis 03.07.2013 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Mai 2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 03.06.2013 bis 03.07.2013 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Driedorf hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.08.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Planfassung August 2013 als Satzung beschlossen.

07. OKT. 2013

Driedorf, den Bürgermeister

## 7. Ausgefertigt

07. OKT. 2013

Driedorf, den Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.10.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

11. OKT. 2013

Driedorf, den Bürgermeister

# Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf Bebauungsplan "Auf dem Wehrgarten" im Ortsteil Mademühlen

## AUSFERTIGUNG

Planfassung: August 2013	Datum: 25.09.2013
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: ALK/ALKIS - Stand 09/2011

### Planungsbüro Zettl

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

Planungsbüro ZETTL  
Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik