



### 1. Zeichnerische Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 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.

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

überbaubar Baugrenze  
nicht überbaubar

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

Straßenverkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
— Einfahrtbereich. Ausserhalb dieses Einfahrtbereich sind Anschlüsse der Baugebietsteilfläche an die Verkehrsflächen nicht zulässig

1.5 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

A2 Anlage von Hochstämmen und/oder Heistern

A3 Anlage eines Feldgehölzes

1.6 Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3.Änderung

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 2. Textliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Für die mit Nummer 1 gekennzeichnete Teilgebietsfläche wird festgesetzt: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind ebenfalls zulässig, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.2 Die Regelung zum Anschluss von Einzelhandelsbetrieben der Satzungsplan "Schneiderstriesch" - 2.Änderung vom 12.07.2005 wird aufgehoben. Stattdessen wird für die als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen festgesetzt: Die Einrichtung von Verkaufsfächen innerhalb der Gewerbefächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.3 Die Festsetzung 1.1.4 der Satzung Bebauungsplan "Schneiderstriesch" - 2.Änderung vom 12.07.2005 wird aufgehoben. Stattdessen wird festgesetzt: Bei einer Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und den Maßnahmenflächen A2 und A3 sind standorttypische und heimische Gehölze zu verwenden. Landschaftsuntypische Gehölze, insbesondere Koniferen, sind unzulässig.

2.4 Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan "Schneiderstriesch" - 2.Änderung vom 12.07.2005, welche mit dieser Satzung nicht explizit geändert oder aufgehoben werden, bleiben unverändert in Kraft.

### 3. Hinweise

#### 3.1 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 "Feuerwehrafahrten 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 Anleitem bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen oder der 2.Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden. Näheres kann der Stellungnahme des Kreisbrandinspektors vom 23.01.2012 entnommen werden.

#### 3.2 Denkmalschutz

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

#### 3.3 Wasser- und Bodenschutz, Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets des Wasserbeschaffungsverbands Wasserwerke Dillkreis Süd. Die Schutzgebietsverordnung und die dort aufgeführten Verbote sind zu beachten. Danach ist u.a. das Versickern des von Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers verboten. Die geplanten Stellplätze sind daher wasserundurchlässig herzustellen und die Entwässerung an die Ortskanalisation anzuschließen. Sollte bei der Bebauung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Auf die Regelungen des § 55 WHG und des § 37 HWG zur Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Im übrigen wird auf die Hinweise der Satzung unter Punkt 2.4 genannten Satzung verwiesen.

### Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Gebietsnr.	

### 4. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).

### Planänderung gemäß § 13a BauGB

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung der Bebauungsplans wurde am 13.12.2011  
von der Gemeindevertretung beschlossen und am 13.01.2012  
im Mitteilungsblatt Driedorf  
ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) BauGB nach öffentlicher Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und zur Planung zu äußern.

#### OFFENLEGUNG

Parallel zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB vom 23.01.2012 bis 24.02.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am 13.01.2012 vollendet.

Bürgermeister

#### BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2012 die vorgebrachten Anregungen behandelt und am 06.03.2012 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.01.2012 im Mitteilungsblatt Driedorf ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

#### AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.01.2012 im Mitteilungsblatt Driedorf ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bürgermeister

Bürgermeister

## Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf Bebauungsplan "Schneiderstriesch" - 3.Änderung im OT Driedorf



### AUSFERTIGUNG

Planfassung: Februar 2012

Datum: 26.03.2012

Bearbeitung: A. Zettl

Geprüft: A. Zettl

GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl

Datengrundlage: ALK - Stand 03/2007

#### 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

Übersichtskarte 1:25.000



Maßstab 1:1.000

