N

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m

Übersichtskarte 1:25.000

**Rechtsgrundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- 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).

## 1. Zeichnerische Festsetzungen

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

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO), die für dieses Baugebiet in der Satzung Bebauungsplan "Driedorf-Nord" - 1.Änderung vom 20.06.2000 getroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

S AnP — Sondergebiet "Altenwohn - und pflegeheim"

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.

TH — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über der talseitigem natürlichem Gelände; hier: Traufhöhe (Äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über natürlichem Gelände. Die Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten bleibt unberührt, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und von der Nachbargrenze mindestens 2 m entfernt bleiben).

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

überbaubar / nicht überbaubar — Baugrenze

1.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

▲ Einfahrt

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 gemäß Punkt 3.4.1 der Satzung Bebauungsplan "Driedorf-Nord" - 1.Änderung vom 20.06.2000.

Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gemäß Punkt 2.7.2 der Satzung Bebauungsplan "Driedorf-Nord" - 1.Änderung vom 20.06.2000.

Erhalt vorhandener Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3.Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplans "Driedorf - Nord"

## 2. Textliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Für das Sondergebiet "Alten- und Pflegewohnheim" wird festgesetzt:
Die Festsetzung gemäß Punkt 2.4 der Satzung Bebauungsplan "Driedorf-Nord" - 1.Änderung vom 20.06.2000 wird aufgehoben. Stattdessen gelten die Regelungen des § 19 BauNVO. 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 Für das Sondergebiet "Alten- und Pflegewohnheim" wird festgesetzt:
Die Festsetzung gemäß Punkt 3.1.1 der Satzung Bebauungsplan "Driedorf-Nord" - 1.Änderung vom 20.06.2000 wird aufgehoben. Stattdessen wird festgesetzt: Die zulässige Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden beträgt 0 bis 45°. Als Dacheindeckung sind bei nicht begrünten Dächern nicht glasierte Tonziegel und Dachsteine in anthrazit und grau zulässig. Als Dachform sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig.

2.3 Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan "Driedorf-Nord" - 1.Änderung vom 20.06.2000, 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 Arbeitsblattees 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 "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 Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen oder der 2.Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden. Näheres kann der Stellungnahme des Kreisbrandinspektors vom 19.04.2011 entnommen werden.

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

**3.3 Wasser- und Bodenschutz**
Das Planungsbiet liegt in der Zonne 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.

Im übrigen wird auf die Hinweise der Satzung Bebauungsplan "Driedorf-Nord" - 1.Änderung vom 20.06.2000 verwiesen.

590 x 297 mm

**Planänderung gemäß § 13a BauGB**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Aufstellung der Bebauungsplans wurde am 25.01.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 18.02.2011 im Mitteilungsblatt Driedorf ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeister

**BÜRGERBETEILIGUNG**
Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) BauGB nach öffentlicher Bekanntgabe am 18.02.2011 bis zum 10.03.2011 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 21.03.2011 bis 21.04.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am 11.03.2011 vollendet.

Bürgermeister

**ERNEUTE OFFENLEGUNG**
Parallel zur erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a(3) BauGB vom 09.05.2011 bis 23.05.2011 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der erneuten Auslegung war gemäß Hauptsatzung am 29.04.2011 vollendet.

Bürgermeister

**BESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2011 die vorgebrachten Anregungen behandelt und am 21.06.2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.07.2011 im Mitteilungsblatt Driedorf ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bürgermeister

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

## Ausfertigung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Planfassung: | Mai 2011 | Datum: | 26.05.2011 |
| 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