

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Nutzungen

In den Flächen des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zugelassen:  
Baufläche 1 (GE):

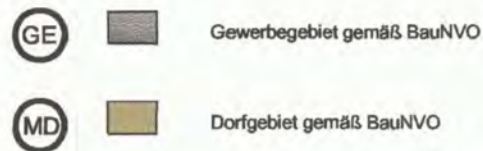
Alle gemäß § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von:  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten  
- Einzelhandel  
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ge. § 14 BauNVO zulässig.

Baufläche 2 (MD):

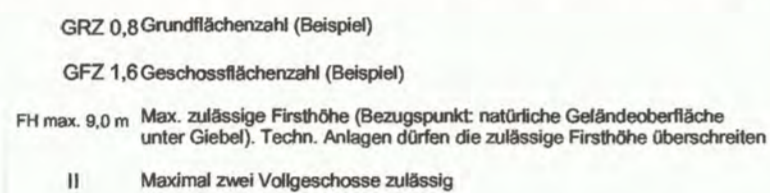
Alle gemäß § 5 BauNVO in einem MD zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von:  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten  
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig, hierzu zählen auch bauliche Anlagen, soweit sie der flächengebundenen landwirtschaftlichen Freilandhaltung von Geflügel dienen.

1.2 Ergänzung und Erläuterung der Planzeichen

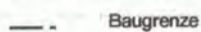
1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO, Anl. 1 z. PLZVO)



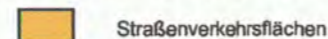
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO, Anl. 2 z. PLZVO)



1.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, §§ 23 BauNVO, Anl. 3 z. PLZVO)

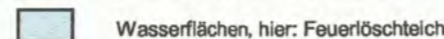


1.2.4 Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB, Anl. 6.1 z. PLZVO)

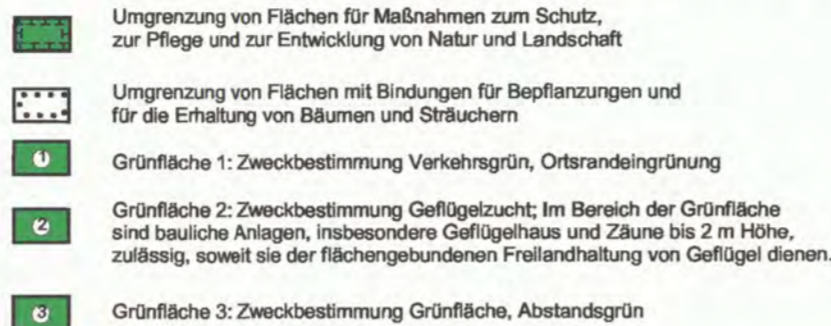


Der öffentliche Feldweg im Westen dient der zusätzlichen Erschließung des Gewerbegebietes. Die Fahrbahnbreite ist auf eine Breite von 4,00 m festgesetzt.

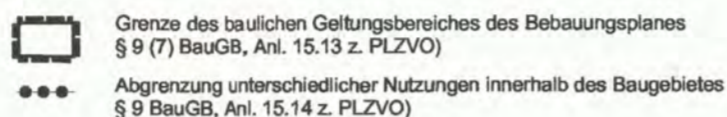
1.2.5 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)



1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)



1.2.7 Sonstige Planzeichen



1.2.8 Sonstige Darstellungen



Baugebiet	Zweckbestimmung	maximale Firsthöhe
GE	II	9,00 m
MD	II	9,00 m

Füllschema der Nutzungsschablone

Anzahl Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschosflächenzahl GFZ
II	0,8	1,6
II	0,6	1,2



2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

2.1 Für den gesamten Planbereich

2.1.1 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der nördlichen, westlichen und östlichen Grenze des Baugebietes ist der vorhandene Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu erhalten und so mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu ergänzen, dass eine geschlossene Baumhecke als Sichtschutz entsteht.

Die Fläche mit Pflanzbindung im Süden des GE und MD ist so zu gestalten, dass je 15 m laufende Grundstücksgrenze ein mittelgroßer- bis großer, einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum erhalten bzw. gepflanzt wird.

Die vorgesehenen Eingrünungsplanungen müssen alle 5 Jahre auf Vollständigkeit und ordnungsgemäße Pflege kontrolliert werden.

2.2 Für das GE

Im GE sind mindestens 10 % der Fläche als Grünfläche zu gestalten.

2.3 Für das MD

Im MD sind mindestens 10 % der Fläche als Grünfläche zu gestalten.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. (4) BauGB)

3.1 Für den gesamten Planbereich

3.1.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen keine geschlossene Wandfläche bilden und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Einfriedungsmauern dürfen nur an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und in Trockenbauweise errichtet werden.

Empfohlen werden Staketenzäune aus Holz und Hecken. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparisshecken sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind, sofern sie nicht in Hecken verlaufen, alle 3 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen.

3.1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farbtöne noch spiegelndes Oberflächenmaterial zulässig. Die Nutzung der Dachflächen für Solarenergienutzung ist zulässig.

4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Grundwasserneubildung

Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind, soweit Gründe des Boden- und Grundwasserschutzes nicht zwingend entgegenstehen, mit wasserbindenden Baustoffen, Schotterrasen oder Rasenkammersteinen herzustellen. Das Planungsgebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserbeschaffungsverbandes „Dillkreis Süd“, die Vorgaben bzw. Verbote der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 05.02.1980 sind einzuhalten. Neben den Auflagen bzgl. Schmutz- und Niederschlagswasser (s.u.) dürfen im Gebiet keine wasserführende Stoffe (ausgenommen Heizöllagerung für den Hausgebrauch und Dieselmotortreibstoff für den landwirtschaftlichen Betrieb) gelagert, verwendet oder abgestoßen werden.

4.2 Retentionsflächen

Das Dachflächenwasser neu hinzukommender Gebäude wird im Feuerlöschteich zurückgehalten und gedrosselt über einen Wegeseitigen Regenwasserkanal zugeführt. Der Feuerlöschteich ist so umzugestalten, dass ein Retentionsvolumen von mind. 60 m³ entsteht, welches über eine Drossel von max. 15 l in den Regenwasserkanal abgeführt wird. Werden weitere Hofflächen bituminös oder auf andere Weise wasserundurchlässig befestigt, ist das Niederschlagswasser über den Feuerlöschteich dem Regenwasserkanal zuzuführen. Niederschlagswasser der Hofflächen darf nicht versickert werden.

4.3 Abwasseranlagen

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation des Ortsteils Mademühlen zuzuführen.

4.4 Entwicklung flächenhafter Biotope

4.4.1 Ausgleichsfläche A1

Südwestlich des Baugebietes ist eine Pflanzfläche A1 mit 1.240 m² vorgesehen. Die Gesamtfläche ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln: keine Düngung und kein Pflanzenschutz, 1. Mahd ab 15. Juni, 2. Nutzung möglich.

Durch die Anpflanzung von mind. 5 Streuobstbäumen oder einheimischen Laubbäumen soll auf der Restfläche eine Streuobstwiese entstehen, die zusätzlich zur Eingrünung des Baugebietes dient. Es sind ausschließlich den Standortverhältnissen angepasste, nach Möglichkeit alte, lokale Hochstamm-Obstsorten sowie einheimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Zur Überwachung der Festsetzungen ist auf der Ausgleichsfläche A1 ist 2006 an geeigneter Stelle eine dauerhaft markierte pflanzensoziologische Dauerbeobachtungsfläche von 25 m² anzulegen und aufzunehmen, alle 5 Jahre zu wiederholen und nach positiven wie negativen Veränderungen hin auszuwerten. Die vorgesehenen Eingrünungsplanungen müssen alle 5 Jahre auf Vollständigkeit und ordnungsgemäße Pflege kontrolliert werden.

4.4.2 Ausgleichsfläche A2

Südlich des Baugebietes ist eine Pflanzfläche A2 mit 1.707 m² vorgesehen. Durch die Anpflanzung von mind. 15 Streuobstbäumen oder einheimischen Laubbäumen soll auf der Fläche eine Streuobstwiese entstehen, die zusätzlich zur Eingrünung des Baugebietes dient. Es sind ausschließlich den Standortverhältnissen angepasste, nach Möglichkeit alte, lokale Hochstamm-Obstsorten sowie einheimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die vorgesehenen Eingrünungsplanungen müssen alle 5 Jahre auf Vollständigkeit und ordnungsgemäße Pflege kontrolliert werden.

5 Zuordnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu den vorbereiteten Eingriffen

Eingriffsbereich	max. neue Versiegelung	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme
MD	448 qm	Ausgleichsfläche A2
GE	2.365 qm	Ausgleichsfläche A1

Vermerke:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 14.12.2004 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.02.2005 m. Mitteilungsbogen für die Gemeinde Driedorf.  
Driedorf, den 4. JAN. 2007  
Simon  
Siegel der Kommune
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.02.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 14.03.2005 bis 16.03.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.  
Driedorf, den 4. JAN. 2007  
Simon  
Siegel der Kommune
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.02.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 20.03.2005 bis 20.03.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.  
Driedorf, den 4. JAN. 2007  
Simon  
Siegel der Kommune
- Beteiligung der Nachbarn gem. § 2 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB: Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.01.2005 und 14.02.2005, die Beteiligung nach § 4 (2) und § 2 (2) mit Schreiben vom 21.06.2005.  
Driedorf, den 4. JAN. 2007  
Simon  
Siegel der Kommune
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 27.02.2005 als Satzung beschlossen.  
Driedorf, den 4. JAN. 2007  
Simon  
Siegel der Kommune
- Genehmigungsvermerk  
Simon  
Siegel der Kommune

7. Inkrafttreten gem. 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 27.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Driedorf, den 4. JAN. 2007  
Simon  
1. Beigeordnete  
Siegel der Kommune



Planverfasser: Ingenieurbüro für das Bauwesen Dipl.-Ing. Thomas Reuter Finkenweg 27 35080 Bad Endbach Telefon 02776 / 91087	Bearbeitet: GS Gezeichnet: GS Geprüft: TR	Datum: 31.03.2006 Datum: 18.12.2006 Datum: 16.12.2006
Projekt: <b>Bebauungsplan "Waldhof" Driedorf-Mademühlen</b>		
Planinhalt: <b>Plankarte</b>	Maßstab: <b>1 : 1.000</b>	Anlage Nr.: <b>B - 1</b>