



1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften**
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 91 HBO)
- GRZ** Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze.
 - GFZ** Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze.
 - OK** Oberkante Gebäude.

- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
 - o** Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 - ao** Abweichende offene Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

- 1.4 Verkehrsflächen**
 (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Öffentliche Verkehrsflächen - Wirtschaftsweg
 - Strassenbegrenzungslinie

- 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. Maßnahmen gemäß Festsetzung 2.x
 - Erhalt vorhandener Bäume
 - Anpflanzung standortgerechter Laubbäume gemäß Festsetzung 2.x
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Maßnahmen gemäß Festsetzung 2.x

- 1.6 Sonstige Planzeichen**
 (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung:
 Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:
 - Vergnügungsgelände
 - Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Lagerplätze als Hauptnutzung

Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.2 Bauweise:
 In abweichender offener Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäudelängen bis zu 100 m zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen:
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als oberer Gebäudeabschluss **OK_{GE}** festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe ist die ursprünglich vorhandene Höhe vor NN im niedrigsten Punkt des vom Gebäude überdeckten Geländes. Die festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschritten werden. Schornsteine und Antennen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:
 Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und sonstige baulichen Anlagen, welche gemäß HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche:
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im übrigen gelten die Regelungen gemäß § 23 BauNVO.

2.6 Flächenbefestigungen:
 Soweit keine funktionalen Gründe entgegenstehen, sind die sonstigen befestigten Freiflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern.

2.7 Böschungen und Stützmauern:
 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB).

2.8 Außenbeleuchtung:
 Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin bis maximal 3.300 Kelvin unter Verwendung vollständig gepulster Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben oder zur Seite emittieren, zulässig.

2.9 Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB (Solarfestsetzung):
 Die Festsetzung gilt für die Neuerrichtung von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Grundfläche > 50 m². Photovoltaikanlagen sind jeweils auf mindestens 50 % der hierfür geeigneten Dachfläche von Hauptgebäuden zu errichten (Solarmindestfläche). Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Summe der Dachflächen von Gebäuden mit einer Grundfläche über 50 m² auf dem Baugrundstück entspricht. Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche bis zu einem Anteil von 25 % angerechnet werden.

2.10 Grundstücksfreiflächen:
 Für die Herstellung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gelten die Regelungen gemäß § 8 (1) HBO. Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Gemäß § 8 (1) HBO zulässige Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen, sind auf die GRZ mit anzurechnen. Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Die gemäß 2.11 vorzunehmenden Anpflanzungen können darauf angerechnet werden.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 Die Flächen dienen der Anpflanzung einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung mit einer Endwuchshöhe von min. 6m. Es sind ausschließlich standortgerechte Arten und heimisches Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Bei der Auswahl des Pflanzguts sind die Regelungen des § 40 (4) BImSchG zu beachten. Die Anpflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des ersten Gebäudes vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf den Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind allgemein Stützmauern sowie Zaananlagen entlang der Grundstücksgrenzen.

2.12 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen:
 Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Artenauswahl gemäß Punkt 2.8. Bei Anpflanzungen ausserhalb größerer Grünflächen ist für jeden Baum eine mindestens 6 m² große Pflanzfläche in Form einer Baumscheibe anzulegen.

2.13 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung / Artenschutz:
2.13.1: Maßnahme A1: Entwicklung einer extensiven Frischwiese.
 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:
 - Umstellung von Weidewirtschaft auf Wesennutzung mit zweischüriger Mahd.
 - Zweischürige Mahd mit erstem Schnitt vor dem 15. Juni und einem zweiten Schnitt ab 15. September.
 - Mineralische Düngung sowie die Düngung mit Gülle und Flüssigmist hat zu unterbleiben.
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
 - Die Beweidung ist untersagt.

2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung):

2.13.2: Maßnahme A2: Erhalt und Entwicklung eines naturnahen Feldgehölz.
 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen: Pflege der vorhandenen Gehölze, bei Bedarf Nachpflanzung von standorttypischen, einheimischen Gehölzen aus regionaler Herkunft.

2.13.3: Maßnahme A3: Erhalt und Entwicklung einer naturnahen Baumgruppe.
 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen: Beobachtung der Fläche im Rahmen des Monitorings. Gegebenenfalls Zurückschneiden der Sträucher zur Verbesserung der Bestockung. Verbot jeglicher Nutzung wie Holzschnitt, Entnahme von Totholz, Entnahme der Lesesteine, Anwendung von Pestiziden, Ausbringung von Dünger.

2.13.4: Maßnahme E1: Entwicklung einer extensiven Frischwiese.
 - Umstellung von Weidewirtschaft auf Wesennutzung mit zweischüriger Mahd.
 - Zweischürige Mahd mit erstem Schnitt vor dem 15. Juni und einem zweiten Schnitt ab 15. September.
 - Mineralische Düngung sowie die Düngung mit Gülle und Flüssigmist hat zu unterbleiben.
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
 - Die Beweidung ist untersagt.
 - Abtrennung der Teilfläche mit einem Zaun.

2.13.5. Zuordnungsfestsetzung:
 Die Maßnahmenflächen A1a, A2 und E1 dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan begründeten zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft.
 - Die Maßnahmenflächen A1b und A3 werden gemäß § 135a BauGB dem planungsrechtlichen Ökotoke der Gemeinde Driedorf zugeordnet, um diese später einer anderen kommunalen Maßnahme zuordnen zu können.

2.13.6. Fassadengestaltung:
 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 (3) HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transuzentener Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Der Außenreflexionsgrad der Verglasung darf max 15 % betragen.

2.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.14.1 Dachform:
 Zulässig sind Sattel-, Shed- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 35° sowie Flachdächer.

2.14.2 Dacheindeckung:
 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Gründächer sind zulässig.

2.14.3 Grundstückseinfriedungen:
 - Die maximal zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen inkl. Stützmauer beträgt 2,50 m bezogen auf das natürliche Gelände/niveau der Grenze mit dem Nachbargrundstück.
 - Zulässig sind Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune.
 - Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsauger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 20 cm Breite und 10 cm Höhe.

2.14.4 Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Mit ihnen darf nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden.
 - Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
 - Je Gebäude ist eine Werbeanlage zulässig. Die maximal zulässige Ansichtsfläche beträgt 6,0 m².
 - Die Anbringung an Einfriedungen ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- und Lauflicht, sonstigem beweglichen Licht oder Lichtprojektionen sind unzulässig. Dies gilt auch für bewegliches Licht oder ähnliche Elemente zur Anstrahlung von Werbeanlagen.
 - Werbeanlagen mit rotierenden oder dauerhaft bewegenden Teilen sowie mit Neonfarben, reflektierenden oder fluoreszierenden Farben und Materialien sind unzulässig.

3. Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 (4) HWG

Aufgrund § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 (4) BauGB wird für die Flurstücke 150/1, 155/1, 156, 157, 158 festgesetzt: Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, ist einer dezentralen Regenrückhaltung auf den Grundstücken zuzuführen. Die Einleitung in den Kanal hat über eine Abflussdrossel zu erfolgen. Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserhaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen, die Bemessung des Regenrückhaltebauwerks sowie die maximal zulässige Drosselspende im speziellen auf der Grundlage des Arbeitsblatts A 117 des DWA.

4. Hinweise

4.1 Brandschutz, Rettungsdienst:
 Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 sicherzustellen. Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehrafzufahrt 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 Anleiter bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen oder der 2. Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden. Näheres kann den Stellungnahmen des Lahn-Dill-Kreises Abteilung Brandschutz vom 15.10.2015 und vom 16.04.2025 entnommen werden.

4.2 Erdarbeiten:
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkümmern wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.3 Altlasten / Kampfmittel:
 Der Bestandsbereich wird aufgrund der ehemaligen Nutzung als Säge-, Hobel- und Holzimpregnierwerk in der Altflurkataster des Landes Hessen unter der Nummer 532.007.070-000.004 als Altstandort geführt. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse und unter Berücksichtigung der Nutzung des Grundstückes (Gewerbefläche) wird die Fläche mit dem Status "Anfangsverdacht nicht bestätigt" geführt. Dieser Status steht der bestehenden und geplanten Nutzung nicht entgegen.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 (1 + 2) HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

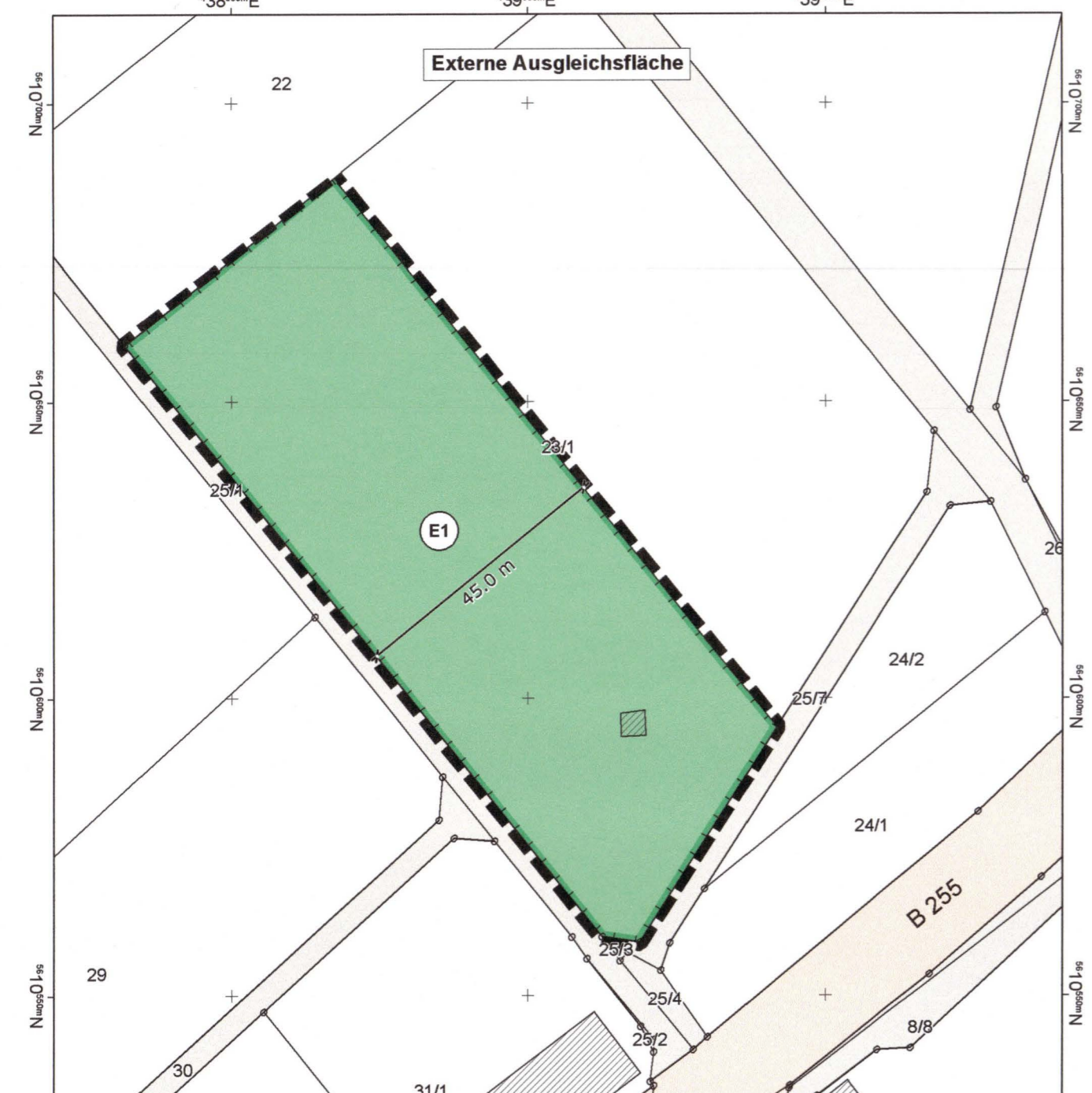
4.4 Wasserwirtschaft:
 Niederschlagswasser: Gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Sofern eine Verickung anfallenden Niederschlagswassers geplant ist, wird die Erstellung eines Gutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Grundwasser: Sofern für Bauvorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Auftauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschluss hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 (1) WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 (2) WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

4.5 Versorgungsleitungen:
 Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände nach DVGW-Richtlinie und Vorschriften zu beachten. Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungssträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterseite des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen (Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989). Sollten im Zuge der Maßnahme Umverlegungen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungssträger frühzeitig zu informieren und die Maßnahme abzustimmen.

4.6 Verwendung von Bodenansatz:
 Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Unbelasteter Bodenansatz ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entlastung zu gewährleisten und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989). Sollten im Zuge der Maßnahme Umverlegungen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungssträger frühzeitig zu informieren und die Maßnahme abzustimmen.

4.6 Verwendung von Bodenansatz:
 Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Unbelasteter Bodenansatz ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entlastung zu gewährleisten und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989). Sollten im Zuge der Maßnahme Umverlegungen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungssträger frühzeitig zu informieren und die Maßnahme abzustimmen.

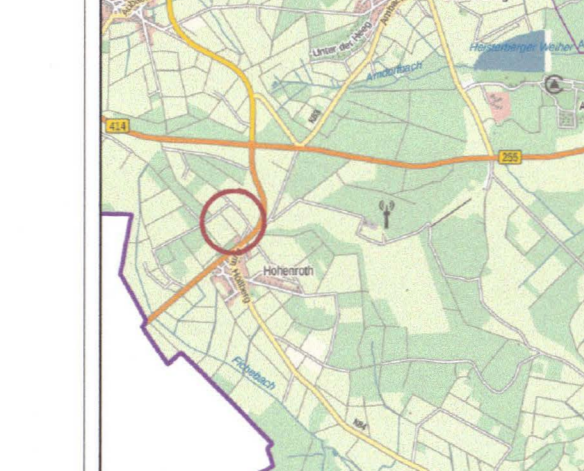


Nachrichtliche Darstellungen

Daten der Liegenschaftskarte

- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- Gebäude
- Verkehrsfläche (Straße / Weg)
- Abwasserkanal (KM=Mischwasser, KS=Schmutzwasser, KR=Regenwasser)
- Trinkwasserleitung

Übersichtskarte 1:50.000



4. Hinweise (Fortsetzung)

4.7 Solarmindestfläche:
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller relevanten Dächer (in m²) der Gebäude die auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:
 - Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest).
 - Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
 - Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
 - Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dachschneidwerke, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

4.8 Solarrechtliche Ökotoke:
 Auf der Grundlage der Bewertung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) werden durch die Festsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Darüber hinaus ergibt sich ein Biotopwertüberschuss in Höhe von **187.510 WP**. Der Biotopwertüberschuss soll gemäß § 135a (2) BauGB auf das planungsrechtliche Ökotoke der Gemeinde gutgeschrieben werden, um dieses mit künftigen noch unbekannt kommunalen Maßnahmen verrechnen zu können. Das planungsrechtliche Ökotoke wird von der Gemeinde Driedorf geführt. Die Durchführung, bzw. Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind durch ein Monitoring zu erfassen und von der Gemeinde Driedorf gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Inanspruchnahme der erzielten Biotopwertpunkte kann erst erfolgen, wenn der Nachweis der erfolgten Umsetzung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde geführt ist und durch diese anerkannt wurde.

4.9 Grundstücksbepflanzung:
 Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen und der Errichtung von Zunanlagen sind die Regelungen in den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Dies gilt auch gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen.

4.10 Artenschutz:
 - Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Bauuntersuchungsverordnung (BauUV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766).

6. Verfahrensvermerk

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **12. Dezember 2014** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.10.2015** im Gemeindeblatt Driedorf ortsüblich bekannt gemacht. als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **26.10.2015 bis 13.11.2015** als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **15.10.2015 bis 18.11.2015** durchgeführt.
- Zur dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Januar 2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **24.03.2025 bis 30.04.2025** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Monat/Jahr** wurde mit der Begründung gemäß § 2 (2) BauGB in der Zeit vom **24.03.2025 bis 30.04.2025** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Driedorf hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **28. Oktober 2025** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **Juli 2025** als Satzung beschlossen.

23.02.2026
 Driedorf, den ... Bürgermeister

23.02.2026
 Driedorf, den ... Bürgermeister

20.03.2026
 Driedorf, den ... Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvoraussetzungen eingehalten wurden.

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

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf

Bebauungsplan "Bahnhofstraße"

im Ortsteil Roth

AUSFERTIGUNG		
Planfassung:	Juli 2025	Datum: 05.12.2025
Bearbeitung:	A. Zettl / N. Bischoff	Projektnummer: 15-007
GIS/CAD: A. Zettl		
Planungsbüro Zettl		
Südhang 30 35384 Gießen Tel: 0941 49410-349 Fax: 0941 49410-359 E-mail: info@planungsbuero-zettl.de Internet: www.planungsbuero-zettl.de		