

1. Zeichnerische Festsetzungen

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- nicht zulässig sind
- Vergnügungsstätten jeder Art
 - Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Tankstellen

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 Geschosflächenzahl 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 Trauflinie über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema.

Erklärung der Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
GRZ	GFZ
FH	TH



1. Zeichnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

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

- überbaubar Baugrenze
 nicht überbaubar Offene Bauweise
 o

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

Öffentliche 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
 — Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

2. Nachrichtliche Darstellungen

- Vorhandene Wasserleitung
 — Vorhandener Kanal

3. Textliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Für die als MI festgesetzten Bauflächen:

- Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig.
- 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.
- Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur ortstübliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig.

Für die als MIZ festgesetzten Bauflächen:

- Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig.
- 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.
- Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur ortstübliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig.
- Einfriedigungen 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).
- 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.
- 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.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB: Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Okokonto der Gemeinde Driedorf. Als Ausgleich werden insgesamt 25.158 Biotopwertpunkte der Maßnahme Gemarkung Driedorf, Flur 5 und 13, Flurstück 6/3 und 10 herangezogen. Diese werden anteilig den als MI festgesetzten Bauflächen auf den Flurstücken 123, 127 und 128 zugeordnet

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

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

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.

4.4 Immissionsschutz

Aufgrund der von der Nutzung der Dreschhalle ausgehenden Lärmemissionen wird empfohlen, dass die Außenbauteile von Wohnungen einschließlich der Fenster in Aufenthaltsräumen auf den der Dreschhalle zugewandten Gebäudeseiten ein bewertetes Luftschalldämmmaß R'w, res von mind. 40 dB, ansonsten 35 dB, aufweisen (DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"). Die Schlafräume der zu errichtenden Wohnhäuser sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.

4.5 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von 4 Bergwerksfeldern (angezeigt bzw. erloschen), in denen Bergbau betrieben, bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt bzw. die Erzvorkommen nachgewiesen wurden. Der Bergbau wurde nach vorliegenden Informationen aber ausserhalb des Planbereichs betrieben. Dennoch ist bei den geplanten Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

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 **27.08.2013** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.11.2013** im Gemeindeblatt Driedorf ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **11.11.2013** bis **29.11.2013** als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **11.11.2013** bis **13.12.2013** durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Februar 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **17.03.2014** bis **17.04.2014** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Februar 2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **17.03.2014** bis **17.04.2014** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Driedorf hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **27.05.2014** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Mai 2014 als Satzung beschlossen.





Übersichtskarte 1:25.000




Maßstab 1:1.000



16.07.2014
 Driedorf, den  Bürgermeister

16.07.2014
 Driedorf, den  Bürgermeister

28.07.2014
 Driedorf, den  Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.07.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

**Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf
 Bebauungsplan "Am Vorderstein"
 im Ortsteil Roth**

Ausfertigung

Planfassung: Mai 2014	Datum: 23.05.2014
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