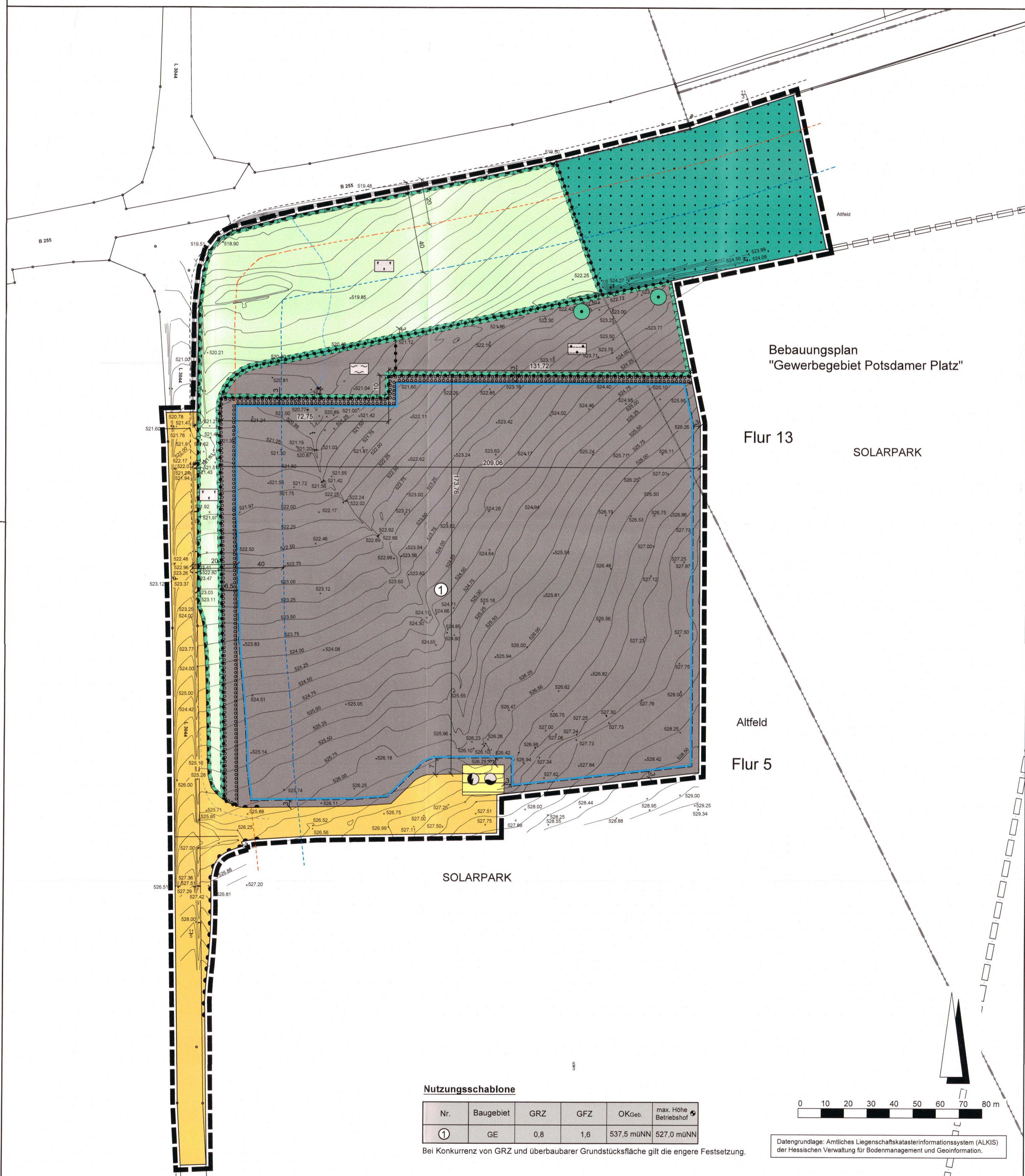


Gemeinde Driedorf, Ortsteil Driedorf

Bebauungsplan

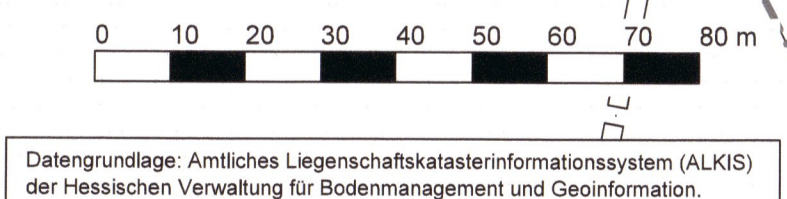
"Gewerbegebiet Potsdamer Platz" 1. Änderung



Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	OKGeb.	max. Höhe Betriebsgeb.
1	GE	0,8	1,6	537,5 müNN	527,0 müNN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Trafostation
- Löschwasserzisterne

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit naturnahen Grabenstrukturen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Borstgrasrasen
- Entwicklungsziel: Naturnahes Regenrückhaltebecken
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: Wallhecke

Sonstige Planzeichen

- Höhenlage bei Festsetzungen; hier: max. Höhe Betriebshof in m über NN.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Fahrbahnrand (bestand)
- Fahrbahnrand (geplant)
- Gepl. Wasserführung
- Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalnull (NN)
- Höhenlinie in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

1 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Wohnungen sind unzulässig.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig und auch dann nur, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.3.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit naturnahen Grabenstrukturen
Maßnahmenempfehlung: Die Flächen sind von Ablagerungen und standortfremden Gehölzen zu befreien. Anschließend sind die Flächen als Extensivgrünland anzulegen (Aushagerungsmahd und z.B. anschließende Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche) und dauerhaft zu bewirtschaften (ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Beweidung mit Rindern oder Schafen). Zur Entwässerung des Plangebietes ist die vorhandene Grabenverrohrung in Süd-Nord-Richtung durch einen naturnah gestalteten Graben zu ersetzen.
- 1.3.2 Entwicklungsziel: Borstgrasrasen
Maßnahmenempfehlung: Die Flächen sind durch einschürige Mahd ab Juli oder extensive Beweidung (Rinder oder Schafe) dauerhaft zu pflegen.
- 1.3.3 Entwicklungsziel: Naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken
Maßnahmenempfehlung: Die Flächen sind als Extensivgrünland anzulegen und zu bewirtschaften, vorhandene Gewässerstrukturen sind zu erhalten. Die Integration naturnah gestalteter Becken zur Regenwasserückhaltung ist zulässig.
- 1.3.4 Eine Einfriedung der innerhalb des Gewerbegebietes liegenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unzulässig.
- 1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzungen
- 1.4.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Wallhecke anzulegen. Hierzu ist eine mindestens 0,60 m hohe Verwallung zu schaffen und mit Bäumen 2. Ordnung sowie Sträuchern zu bepflanzen. Einzelne Bäume 1. Ordnung können eingestreut werden. Es gilt die Artenliste unter 2.3. Je Baum können 25 m², je Strauch 2 m² zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.4.2 Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 m² je Baum vorzusehen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstreichschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- Gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen außerhalb größerer Grünflächen zu bepflanzen. Je Baum können 25 m² zur Anrechnung gebracht werden. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- Artenauswahl

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Artenliste

- | | | | |
|------------------|--------------------|---|-------------------------|
| Bäume 1. Ordnung | Quercus robur | - | Stieleiche |
| Bäume 2. Ordnung | Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| | Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| | Populus tremula | - | Espe |
| | Betula pendula | - | Hängebirke |
| | Salix caprea | - | Salweide |
| | Sorbu aucuparia | - | Eberesche |
| Sträucher | Corylus avellana | - | Hasel |
| | Frangula alnus | - | Faulbaum |
| | Crataegus monogyna | - | Eingriffeliger Weißdorn |
| | Prunus spinosa | - | Schlehe |
| | Rosa canina | - | Hundsrose |
| | Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |

3 Hinweise

- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Driedorf ergänzt.
- Ein Backshop stellt einen weiterverarbeitenden Betrieb dar, der innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig ist. Ein Backshop unterliegt nicht dem Einzelhandelsausschluss gem. 1.2.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Stollen Wohlfahrt“. Die in der Schutzgebietsverordnung vom 20.09.1977 aufgeführten Verbote sind zu beachten (StAnz. Nr. 41, 1977, Seite 1982 ff).
- § 9 FStrG: Längs der Bundesfernstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- § 23 HStrG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen; bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) ist abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Abweichungen von den o.g. Maßnahmen erfordern eine vorgreifliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises.
- Zur Beleuchtung von Außenbereichen, Werbeanlagen usw. werden Leuchten mit Lichtquellen, welche keine bzw. sehr wenige Insekten anlocken, empfohlen (z.B. amberfarbene LED).

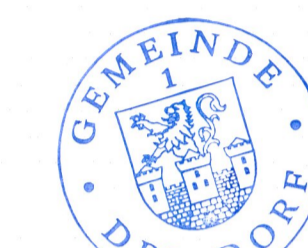
Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 26.02.2019
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.07.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.07.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 08.07.2019
09.08.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.11.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 25.11.2019
03.01.2020
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 25.02.2020

Ausfertigervermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Driedorf, den 24.04.2020
Bürgermeister



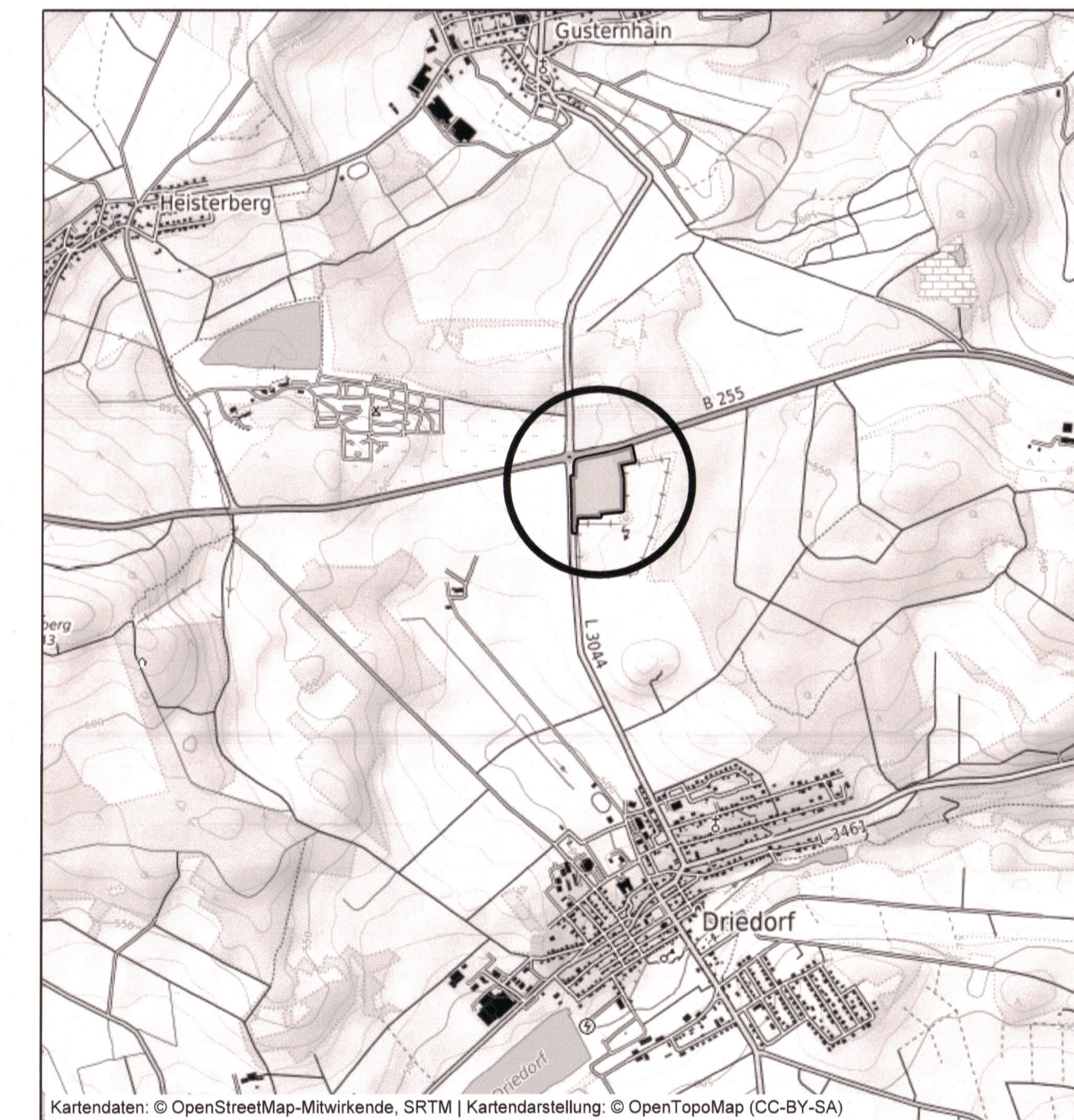
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 08.05.2020

Driedorf, den 12.05.2020
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartierdarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Gemeinde Driedorf, Ortsteil Driedorf
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Potsdamer Platz"
1. Änderung
Satzung

Stand: 28.10.2019
20.11.2019
29.11.2020

Bearbeiter: Fischer
CAD: Voith
Maßstab: 1:1.000