



**Planzeichen für Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
GRZ= Grundflächenzahl

MI	GFZ	GFZ = Geschoßflächenzahl
GRZ	0,8	
TH=6m		TH, FH = Trauf-, Firsthöhe
FH=10m		

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Baugrenze

**Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg

**Öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Fußwege  
Anpflanzen von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Rechtsgrundlagen**

- \* Das Baugesetzbuch vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002 (BauGB),
- \* die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993(BauNVO),
- \* die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO),
- \* die Hess. Bauordnung vom 18.06.2002 (HBO) zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes.

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**  
Gem. § 1 Abs.6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Gebiete) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Gebieten und Gartenbaubetriebe) nicht zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**  
**Höhe baulicher Anlagen**  
Gem. §16 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen durch Angabe ihrer max. Trauf- bzw. Firsthöhe in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahn der öffentlichen Erschließungsstraße in dem Straßenabschnitt, der an das Baugrundstück grenzt (Mittelwert der Längs- und Querachse).

**Zulässige Grundfläche**  
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

**Zulässige Geschoßfläche**  
Bei Ermittlung der Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

**1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. der BauNVO)**  
Gem. § 22 BauNVO wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

**1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Im Bereich zwischen Baugrenze und westlicher Grundstücksgrenze von Flur 31/Flurstück Nr. 84/3 sind offene Carports und Stellplätze zulässig.

**1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser hat dort zu verbleiben, oder ist, sofern dies nicht möglich ist, zeitverzögert an das öffentliche Kanalnetz abzugeben (dezentrale Retention), soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Abstand zur Erdoberfläche mind. 0,15 m). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig (ausgenommen grob aufgesetzte Trockenmauern), die Höhe der Einfriedung darf 1,5 m nicht überschreiten. Zulässig sind nur landschaftstypische, unauffällige Materialien oder Hecken. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als Hochstämme (3 x v., mind. 12/14 cm bzw. Heister (250-300 cm) einer der in der Liste gen. Arten fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Tab. 1: Pflanzliste kleinkronige Hochstämme und Heister

bot. Name	Name	Höhe	Kronendurchmesser	Preis
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn	6-12 m	4-6 m	ca. 150 €
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn	bis 10 m	bis 4 m	ca. 170 €
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche	15-20 m	4-5 m	ca. 200 €
Crataegus „Carrierei“, crugalli, monogyna „Stricta“, prunifolia und prun. „Splendens“	Weißdorn	bis 7 m	um 5-6 m, außer „Splendens“ u. „Stricta“ = 3 m	ca. 250 €
Fraxinus omnis	Blumen-Esche	8-10 m	4-8 m	ca. 230 €
Prunus fruticosa „Globosa“	Kugel-Steppenkirche	3-5 m	1,5-2,5 m	ca. 140 €
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche	15-20	3-4	ca. 300 €
Sorbus in geeigneten Arten u. Sorten <sup>3</sup>	Eberesche, Mehlbeere, Vogelbeere		4	ca. 120-190 €
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde	8-12	4-6	ca. 190 €

<sup>1</sup> Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm, außer Carpinus, Quercus und wahlweise Sorbus: 250-300 cm  
<sup>2</sup> „Carrierei“ kann deutlich breiter als hoch werden  
<sup>3</sup> Kronendurchmesser max. 8 m; standortgerecht, v.a. bzgl. der Ansprüche an den Boden (Durchlässigkeit)  
<sup>4</sup> arten-/sortenabhängig

**2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**

**2.1 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an Bushaltestellen zulässig. Das gilt auch für Werbeautomaten. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und bewegte Scheinwerfer sind unzulässig.

**2.2 Dachneigung**  
Zulässig sind Dachneigungen von mind. 28 bis max. 40 Grad. Dies gilt nicht für begrünte Dächer auf ein- oder zweigeschossigen Gebäuden.

**3 HINWEISE**

**3.1 Gewässerschutz**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III des mit Verordnung vom 5. Februar 1980 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserbeschaffungsverbandes Wasserwerke Dillkreis Süd. Die in der gen. Rechtsverordnung enthaltenen Vorschriften sind zu beachten! Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten gem. § 45 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz einzustellen; die Erschließung ist der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Gem. § 51 Abs. 3 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, bei demjenigen, bei dem es anfällt verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

**3.2 Naturschutz und Landschaftspflege**  
Gem. § 8 Abs. 1 HBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

**3.3 Erdarbeiten**  
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Im Bereich von Versorgungsleitungen – auch im unmittelbaren Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplans – sind Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

**3.4 Altablagerungen**  
Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

**3.5 Verkehr**  
Gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung als Straßenbausträger der K 85 und der K 77 können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

**3.6 Brandschutz**  
In der Gemeinde Driedorf steht ein Hubrettungsgerät derzeit nicht zur Verfügung. Gem. § 13 Abs. 3 HBO darf in diesem Fall die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen nicht mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen, es sei denn, der zweite Rettungsweg wird baulich gesichert.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen am 16.05.00.

**FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 05.11.01 bis 16.11.01 (Bekanntmachung am 26.10.01).

**OFFENLEGUNG**  
Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt vom 15.07.02 bis 14.08.02 (Bekanntmachung am 05.07.02).

**ERNEUTE OFFENLEGUNG**  
Erneut öffentlich ausgelegt vom 19.01.04 bis 02.02.04 (Bekanntmachung am 09.01.04).

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen am 13.07.04.

**INKRAFTTRETEN**  
Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 06.08.04.

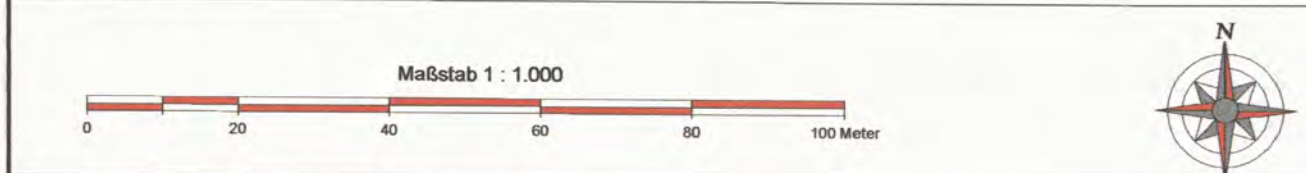
Bürgermeister

*1 Ausfertigung an Bauaufsicht RP durch Fr. Sahen am 6.7.2005*

**GEMEINDE DRIEDORF**  
Ortsteil Mademühlen  
Lahn-Dill-Kreis

**Bebauungsplan "Mühlenweg"**

**Ausfertigung**  
Diese Karte ist im Rahmen des § 5 Urheberrechtsgesetz geschützt.



Bearbeitung: I. Sälken  
Planungsstand: Oktober 2004

Kerkader Straße 9  
35394 Gießen  
Tel. 0641-4941000-6  
Fax 0641-4941000-5  
mail to@Planteam-Mittelhessen.de

GIS und Planlayout: V. Arnold

**planteam mittelhessen**  
Kooperation freiberuflicher Planer