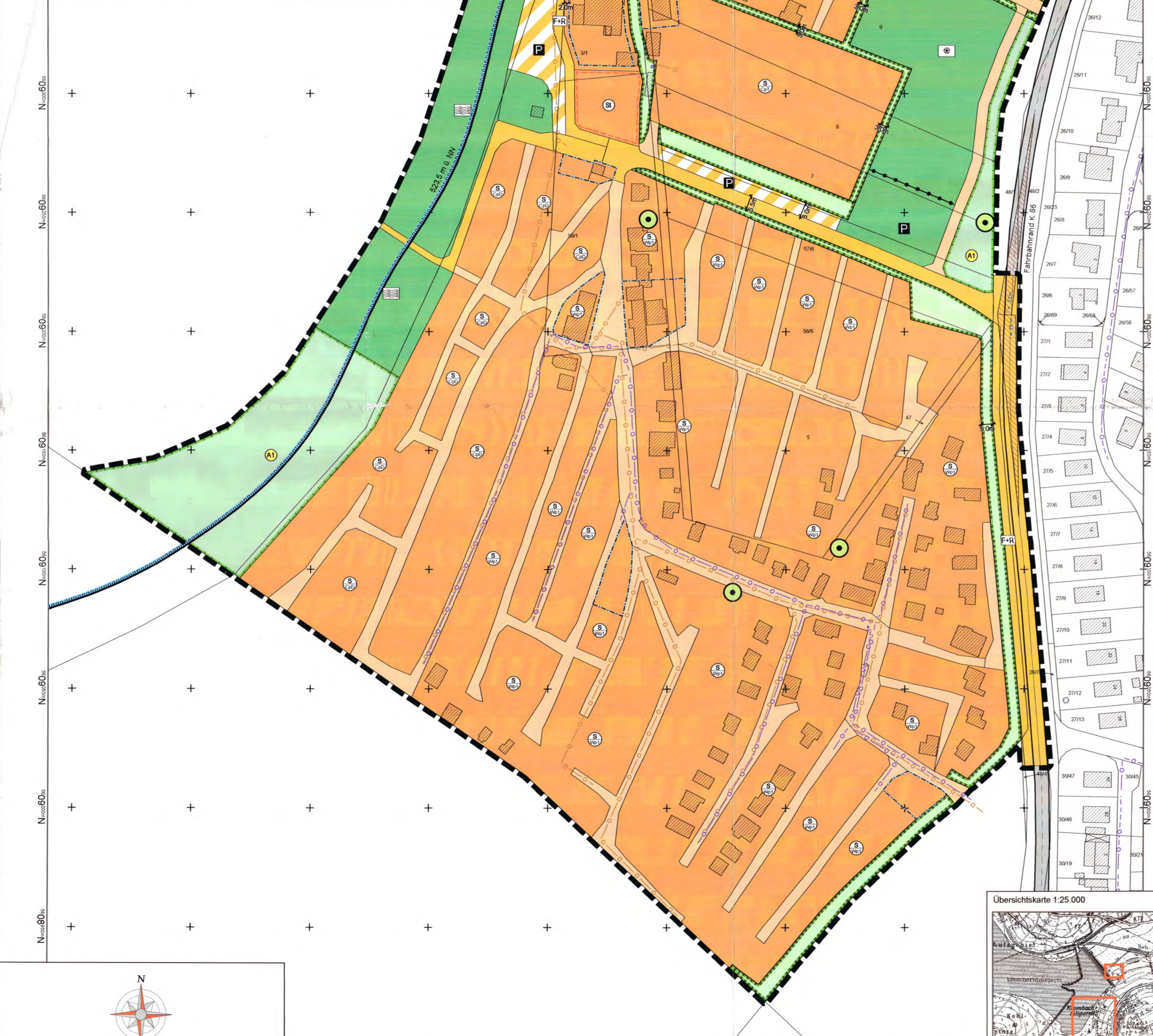
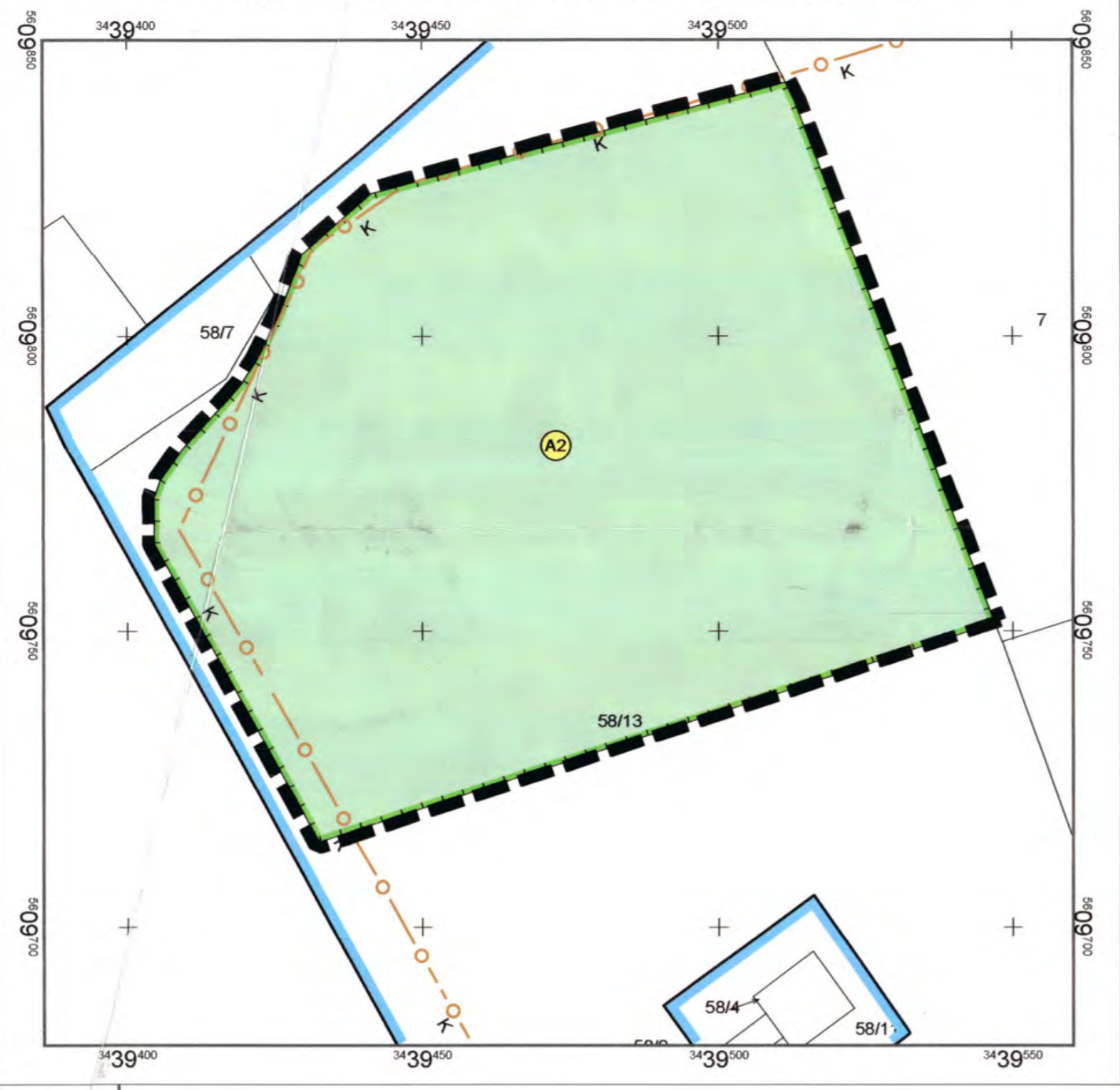


Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche A2



1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 in Verbindung mit §§ 10 und 11 BauNVO

1.1.1 Sondergebiet "Wochenendplatz 1":  
Der Wochenendplatz dient dem nur vorübergehenden Bewohnen von Wochenendhäusern, Mobilheimen, Wohnwagen und Containern zum Zweck der Erholung. Zulässig sind:  
- auf mindestens 150 m<sup>2</sup> großen Stellplätzen die in der Zweckbestimmung aufgeführten Wochenendquartiere mit einer Grundfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup>. Je Stellplatz ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche ein überdachter Freisitz, ein Vorzelt o. Ä. bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie zusätzlich ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlage i.S. von § 14 BauNVO, die ein Gebäude ist) mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>  
- mindestens 10 m<sup>2</sup> große Stellplätze für Wohnwagen. Je Stellplatz das Aufstellen eines Gerätehauses bis 10m<sup>2</sup> umbauter Raum  
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude und Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung des Wochenendplatzes.  
- zwei Wohngebäude für Betriebsleitung und Personal.

1.1.2 Sondergebiet "Wochenendplatz 2":  
Der Wochenendplatz dient dem nur vorübergehenden Bewohnen von Wochenendhäusern, Mobilheimen, Wohnwagen und Containern zum Zweck der Erholung. Zulässig sind:  
- auf mindestens 300 m<sup>2</sup> großen Stellplätzen die in der Zweckbestimmung aufgeführten Wochenendquartiere mit einer Grundfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup>. Je Stellplatz ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche ein überdachter Freisitz, ein Vorzelt o. Ä. bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie zusätzlich ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlage i.S. von § 14 BauNVO, die ein Gebäude ist) mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>.

1.1.2 Sondergebiet "Campingplatz - Dauercamper":  
Der Campingplatz dient dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung. Zulässig sind:  
- mindestens 90 m<sup>2</sup> große Stellplätze für Wohnwagen  
- das Aufstellen eines Gerätehauses bis 10m<sup>2</sup> umbauter Raum je Stellplatz  
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude und Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung des Campingplatzes.

1.1.3 Sondergebiet "Campingplatz - Tagesgäste":  
Der Campingplatz dient dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung. Zulässig sind:  
- mindestens 75 m<sup>2</sup> große Stellplätze für Wohnwagen und Zelte  
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude und Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung des Campingplatzes  
- Die Wege sind dauerhaft gas- und wasserdurchlässig herzustellen.

1.1.4 Sondergebiet "Gastronomie - Beherbergung":  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines gastronomischen Betriebs und der Fremdenbeherbergung. Zulässig sind:  
- eine Schank- und Speisewirtschaft mit Aussenterrassen  
- ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes  
- eine Wohnung für den Betriebsleiter oder Betriebsinhabers des Beherbergungsbetriebes  
- eine GRZ von max. 0,5  
- Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze.

1.1.5 Sondergebiet "Segelclub":  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Segelclubs. Zulässig sind:  
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Clubhaus mit Schank- und Speisewirtschaft und Aussenterrassen mit einer Grundfläche bis zu 200 m<sup>2</sup>  
- Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze.

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB  
Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs.

2.1.1 Bei einer Bepflanzung der Grundstücksflächen, der Stell- und Standplätze, der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie den Maßnahmenflächen sind nur Pflanzen gemäß der Artenlisten oder sonstige einheimische Gehölze zu verwenden. Landschaftstypische Gehölze sind nicht zulässig.

2.1.2 Das Sondergebiet "Campingplatz - Tagesgäste" ist mit mindestens 15 großkrönigen Laubbäumen zu bepflanzen.

2.1.3 Nicht überbaubare Grundstücks- bzw. Parzelleneinfassungen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

2.1.4 Für die externe Ausgleichsfläche A2 wird festgesetzt: Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung des Grünlandes durch:  
- Mahd nicht vor dem 15.06.  
- keine Düngung  
- keine Beweidung.

2.1.5 Die im Geltungsbereich festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden insgesamt dem beiden Baugebietstypen Sondergebiet "Wochenendplatz 2" sowie Sondergebiet "Campingplatz - Tagesgäste" gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Artenliste Baum- und Gehölzpflanzen  
Acer campestre Feldahorn Acer negundo Eschenahorn  
Carpinus betulus Hainbuche Corylus avellana Baumhasel  
Sorbus aucuparia Eberesche Acer spec. Ahorn-Arten  
Salix spec. Weiden-Arten Comus sanguinea Roter Hartweidel  
Corylus avellana Gemeine Hasel Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus avium Vogelkirsche  
Prunus padus Traubeneiche Pinus communis Birne  
Rosa canina Hundes-Rose Rubus fruticosus agg Brombeere  
Sorbus aucuparia Eberesche Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

(Pflanzgröße: Hochstamm, STU 16/18, Heister 2xv. m.B., Sträucher 2xv / 3 Triebe)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Die maximale Höhe der Traufhöhe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) der Wochenendhäuser und von Gebäuden innerhalb der Grünflächen darf 3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.  
- Die maximale Höhe der Traufhöhe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) der Gebäude und Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung des Wochenendplatzes und des Campingplatzes, der Schank- und Speisewirtschaft sowie der Gebäude im Sondergebiet "Segelclub" darf 4 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.  
- Die maximale Höhe der Traufhöhe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) des Betriebes des Beherbergungsgewerbes darf 12 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.  
- Die maximale Neigung der Dachflächen zur Wasagrechten beträgt 40°.

3. Hinweise

3.1 Erdarbeiten  
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.2 Niederschlagswasser  
Gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nachfolgenden Vorflutkörper eingeleitet werden. Das Versickern von versiegelten Verkehrsflächen abfließenden Wassers ist gemäß geltender Trinkwasserschutzverordnung verboten. Die Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes ist zu beachten.

3.3 Wasserwirtschaft  
Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Flächen für Wassersport und Baden im Bereich des Überschwemmungsgebiets der Krombachtalsperre (= max. Stauziel 523,5 m ü. NN.) bedarf einer separaten wasserrechtlichen Genehmigung. Die Ver- und Gebote der Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind zu beachten.

3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen  
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.5 Brandschutz, Rettungsdienst  
Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehrfahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen. Gem. § 17 Abs. 4 der HBO dürfen bei der derzeitigen Ausrichtung der Feuerwehr Driedorf keine Gebäude errichtet werden bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 5 m über der Geländeoberfläche liegen, oder der 2. Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden.

3.6 Verkehr  
Gegenüber dem Lahn-Dill-Kreis als Strassenbausträger der K 86 können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Planzeichen

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

- Sondergebiet "Wochenendplatz 1" (§ 10 BauNVO)
- Sondergebiet "Wochenendplatz 2" (§ 10 BauNVO)
- Sondergebiet "Campingplatz - Dauercamper" (§ 10 BauNVO)
- Sondergebiet "Campingplatz - Tagesgäste" (§ 10 BauNVO)
- Sondergebiet "Gastronomie - Beherbergung" (§ 11 BauNVO)
- Sondergebiet "Segelclub" (§ 11 BauNVO)

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

- Baugrenze

Verkehrsmittel  
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz  
Die Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind dauerhaft gas- und wasserdurchlässig herzustellen.
- Private Verkehrsfläche

Grünflächen  
(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- Öffentliche Grünfläche: Badestrand und Wassersport
- Öffentliche Grünfläche: Wiese mit Anlagen für spielerische und sportliche Freizeitbeschäftigung
- Öffentliche Grünfläche: Wiese mit Anlagen für spielerische und sportliche Freizeitbeschäftigung in Spitzenzeiten Bedarfsparkplatz
- Private Grünfläche: Badestrand und Wassersport
- Private Grünfläche: Abstellplatz Trailer
- Private Grünfläche: Von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Nutzung Garten. Die nördliche und östliche Eingrünung ist auf Dauer zu erhalten

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
(§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

- Elektrizität - Erdkabel
- Trinkwasser
- Abwasser

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
- Erhalt markanter Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausgleichsflächen A1: Die Flächen sind dauerhaft der Sukzession zu überlassen. Maßnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind hiervon ausgenommen.
- Ausgleichsflächen A2: Externe Ausgleichsfläche. Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen  
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Flächen für Stellplätze - weitere Stellplätze ausserhalb dieser Fläche sind in der jeweiligen Baugebietsteilfläche nicht zulässig.
- Freizuhaltendes Sichtdreieck gemäß RAS-K  
Innerhalb der Sichtdreiecke sind untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht sich berührenden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,8m über der Strassenoberfläche zulässig. Weiterhin dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Hecken, Stauden und ähnlichem eine Höhe von 0,8m über der Strassenoberfläche nicht überschreiten.
- Grenze der Zone II des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen "Mademühlen 1"
- Maximales Stauziel der Krombachtalsperre (523,5 m ü. NN., berechnet auf der Grundlage des DGM40)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf  
Bebauungsplan  
"Erholungsgebiet Krombachtalsperre"  
im OT Mademühlen

Ausfertigung

Planfassung: 14.06.2006	Datum: 14.06.2006
Bearbeitung: A. Zettl / M. Heß	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B. Wasmus/A. Zettl	
Datengrundlage: ALK - Stand 09/2004	

Planungsbüro Zettl  
Südring 30  
35394 Gießen  
Tel.: 0641 49410-349  
Fax: 0641 49410-359  
email: info@planungsbuero-zettl.de  
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14.10.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 23.10.2003 im Mitteilungsblatt Driedorf ortsüblich bekannt gemacht.

OFFENLEGUNG

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 16.01.2006 bis 17.02.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptatzung am 06.01.2006 vollendet.

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte vom 07.11.2005 bis 18.11.2005 durch Öffentliche Auslegung

BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 11.07.2006 die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Driedorf am 14.07.2006 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Übersichtskarte 1:25.000



Rechtsgrundlagen:  
- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 24.06.2004.  
- Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.  
- Die Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990.  
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

