

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze.
GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze.
OK Oberkante Gebäude.

Erklärung der Nutzungskategorie
Art der baulichen Nutzung
Bauweise
GRZ GFZ
Höhenbegrenzung
OK

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
Abweichende offene Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

1.4 Verkehrsflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
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.

1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

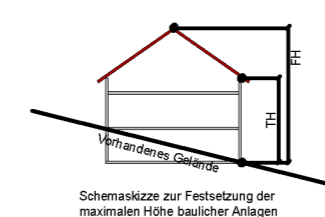
Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Lagerplätze als Hauptnutzung

Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden 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_max festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe ist die ursprünglich vorhandene Höhe über NN im niedrigsten Punkt des vom Gebäude überdeckten Geländes.



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.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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 gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben oder zur Seite emittieren, zulässig.

2.9 Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie gemäß § 9 (1) Nr. 23 b 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).

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.

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.

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.

2.13 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung

2.13.1: Maßnahme A1: Entwicklung einer extensiven Frischwiese.
2.13.2: Maßnahme A2: Erhalt und Entwicklung eines naturnahen Feldgehölz.
2.13.3: Maßnahme A3: Erhalt und Entwicklung einer naturnahen Baumgruppe.

2.13.4: Maßnahme E1: Entwicklung einer extensiven Frischwiese.

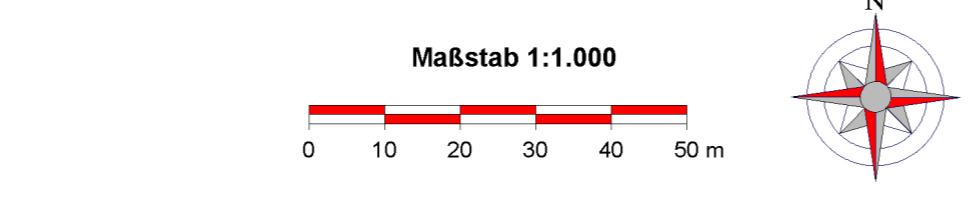
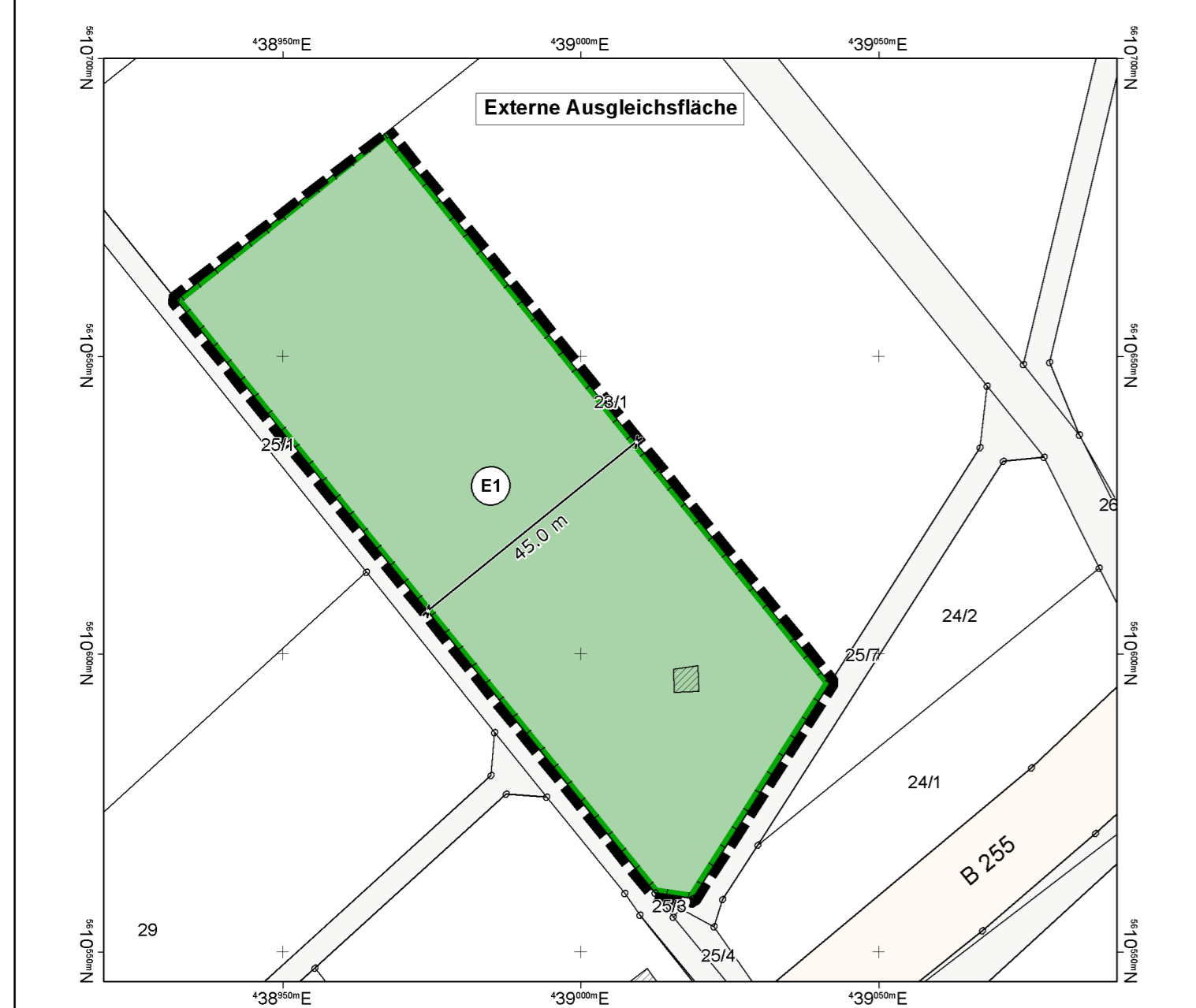
2.13.5. Zuordnungsfestsetzung:
- Die Maßnahmenflächen A1a, A2, A3 und E1 dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan begründeten zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Maßnahmenfläche A2 wird gemäß § 135a BauGB dem planungsrechtlichen Ökotoke der Gemeinde Driedorf zugeordnet, um diese später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

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

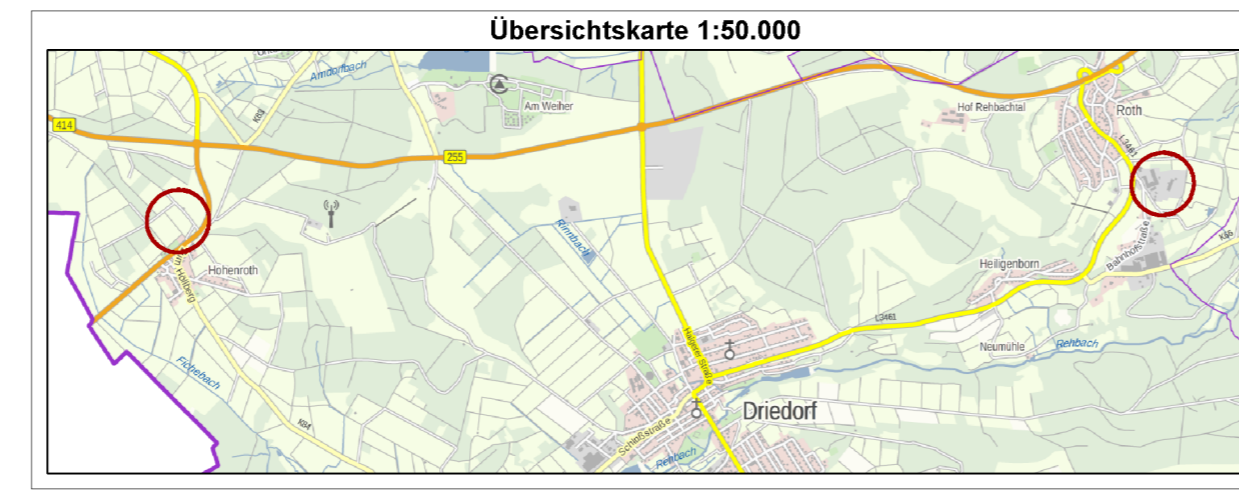
2.14.1 Dachform: Zulässig sind Sattel-, Shed- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 35° sowie Flachdächer.
2.14.2 Dacheindeckung: Als Dacheindeckung aller geeigneten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig.
2.14.3 Grundstückseinfriedungen:
- Die maximal zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen inkl. Stützmauer beträgt 2,50 m bezogen auf das Gelände-niveau der Grenze mit dem Nachbargrundstück.

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.



Nachrichtliche Darstellungen
Daten der Liegenschaftskarte
Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
Gebäude
Verkehrsfläche (Straße / Weg)
Abwasserkanal (KM=Mischwasser, KS=Schmutzwasser, KR=Regenwasser)
Trinkwasserleitung



4. Hinweise

4.1 Brandschutz, Rettungsdienst: Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 sicherzustellen.
4.2 Erdarbeiten: Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennmerkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
4.3 Altlasten / Kampfmittel: Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

4.4 Niederschlagswasser: Gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächennasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
4.5 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).

4.6 Planungsrechtliches 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.

4.7 Grundstücksbepflanzung: Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen und der Errichtung von Zaunanlagen sind die Regelungen zu den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten.

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.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736), 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.

6. Verfahrensvermerk

- 1. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 12. Dezember 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 26.10.2015 bis 13.11.2015 als öffentliche Auslegung durchgeführt.

7. Ausgefertigt

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

8. Bekanntmachung

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
Entwurf für die Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Table with 2 columns: Field (Planfassung, Bearbeitung, GIS/CAD) and Value (Januar 2025, A. Zettl / N. Bischoff, A. Zettl). Another table with 2 columns: Field (Datum, Projektnummer) and Value (23.01.2025, 15-007).

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel: 0641 49410-349
Fax: 0641 49410-399
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de