

PLANUNGSBÜRO DAMM · TULPENWEG 9 · D-35463 FERNWALD



**PLANUNGS
BÜRO DAMM**
INHABER HEGEMANN

Bauleitplanung
Landschaftsplanung
und Grünordnung
Dorf- und
Stadterneuerung
Verkehrsberuhigung
Raumordnung
UVS und LBP
Geoinformatik

Tel. 0641/94028-0
Fax 0641/94028-50

**Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf,
Begründung zum Bebauungsplan
„Am hohen Rain“
im Ortsteil Driedorf**

Januar 1996

Bankverbindung:
Volksbank Lollar
BLZ 513 624 16
Konto-Nr. 50 70 70 8

Begründung zum Bebauungsplan „Am hohen Rain“, Gemeinde Driedorf, Ortsteil Driedorf

ALLGEMEINES / ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 29.09.1992 den Aufstellungsbeschluß zu dem Bebauungsplanentwurf „Am hohen Rain“ gefaßt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 08.02.1995 im DGH Driedorf statt.

Das Plangebiet umfaßt in der Flur 12 die Parzellen 29 bis 36/1, 39 bis 45, 48-53, sowie die Wegeparzellen 105-111.

Um die verkehrliche Anbindung an das Plangebiet zu gewährleisten, wird eine fachgerechte verkehrliche Erschließung geplant. Daher wird ein Teil der Landesstraße L 3044 (Haigerer Straße) in den Geltungsbereich aufgenommen.

Derzeitige Situation und Planungsanlaß

Anlaß für die vorliegende Planung ist der auch in Driedorf herrschende dringende Wohnbedarf der Bevölkerung.

Bereits heute (30.06.1995) hat die tatsächliche Bevölkerungszahl die Projektionskorridore für die Zieljahre 2000 und 2010 um 10% überschritten. Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt 5503 EW (HW 5199, NW 314).

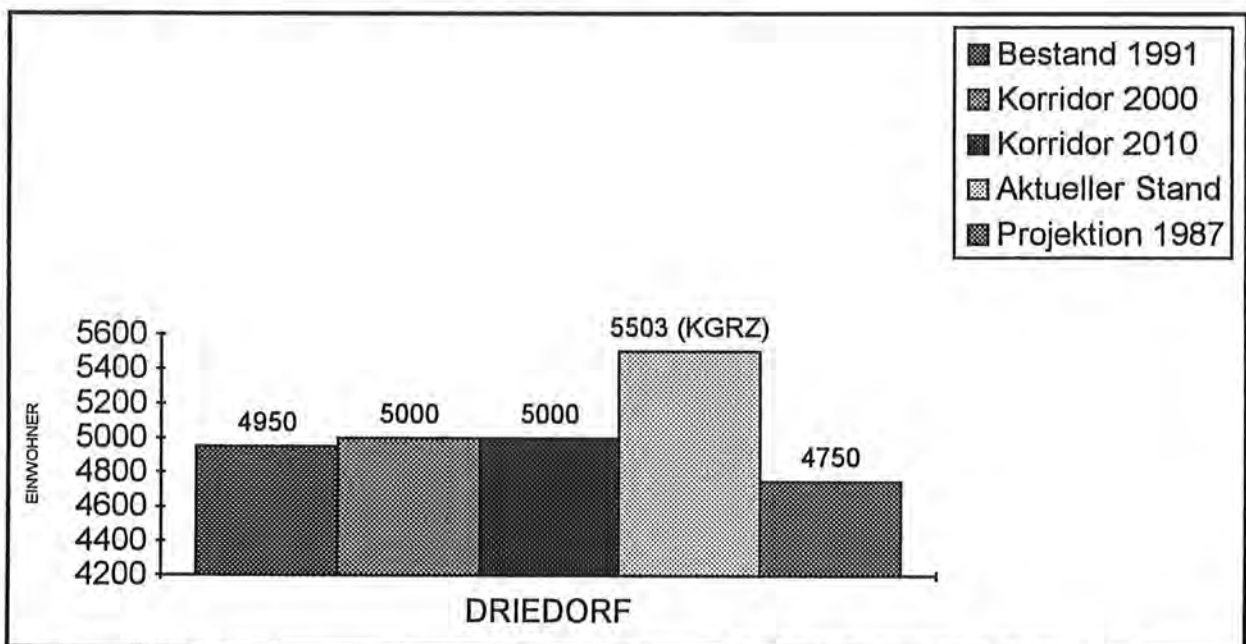
Der Wohnsiedlungsbedarf der Gemeinde wird vom RROPM auf 31 ha bis zum Jahre 2010 veranschlagt.

BEVÖLKERUNG

Korridor 2000 = Mittelwert

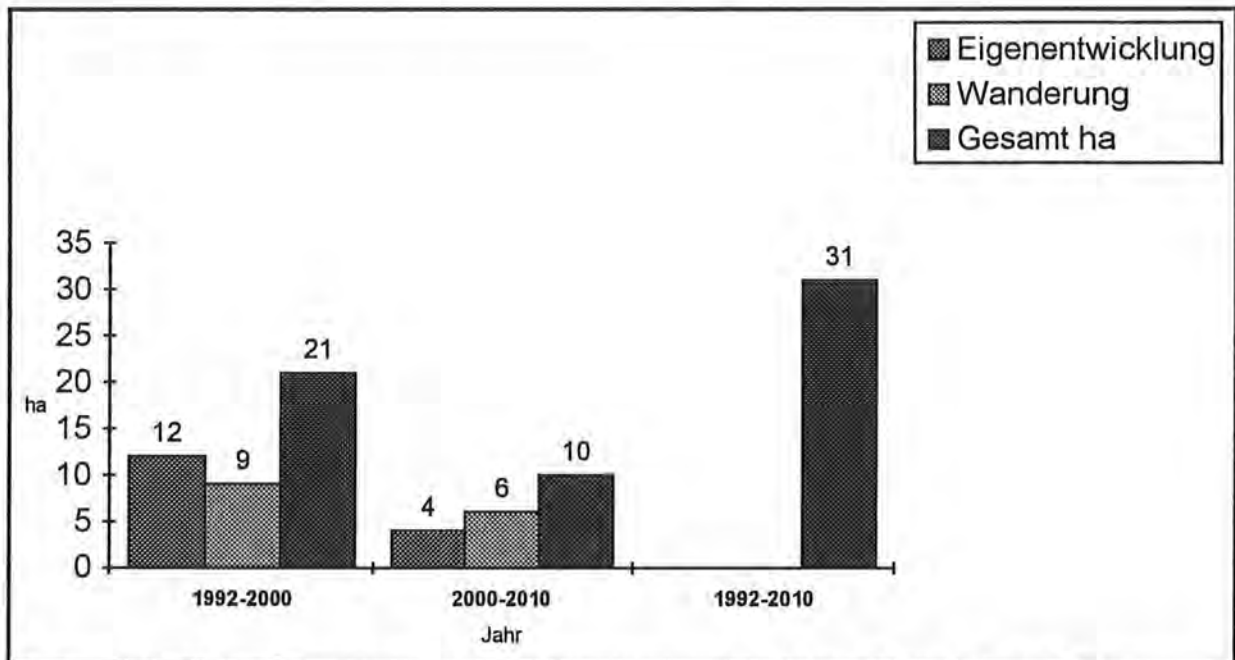
Korridor 2010 = Mittelwert

Aktueller Stand: KGRZ oder Statistische Landesamt



Quelle: RROPM, Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 05.06.1995, S. 1653, Tabelle 1-1

Rechnerischer Wohnsiedlungsbedarf



Quelle: RROP, Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 05.06.1995, S. 1672, Tabelle 2-1

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/LANDSCHAFTSPLAN

Regionaler Raumordnungsplan

Der regionale Raumordnungsplan zeigt den Planbereich als „Siedlungsfläche Zuwachs“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf zeigt den Planbereich als „Wohnbaufläche“. Der Bestand ist als M-Gebiet dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Driedorf zeigt den Planbereich als „Wohnbaufläche -geplant“.

Somit kann gesagt werden, daß die vorliegende Planung aus den übergeordneten Planungen entwickelt wurde.

LAGE DES GEBIETES UND NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN

Räumliche Lage¹

Das Planungsgebiet befindet sich im direkten nordöstlichen Anschluß an Neubausiedlungen der Ortschaft Driedorf, im Westen grenzt die Asphaltstraße "Haiger Straße" an. Gegen die nördlich anschließende offene Landschaft ist das Gebiet größtenteils durch Feldwege des lokal allgemein dichten Wegenetzes abgegrenzt, klare strukturelle Grenzen zur Umgebung existieren in dieser Richtung nicht.

¹ Auszug aus dem Landschaftsplan „Am hohen Rain“, welcher Bestandteil der Begründung ist.

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit der weich reliefierten "Westerwälder Basalthochfläche" die sich in den Naturraum des "Hohen Westerwaldes" eingliedert.

Der am Rand der Rehbachau gelegene alte Dorfkern Driedorfs hat eine überwiegend regelmäßige, auf Spätkolonialisierung hinweisende Siedlungsstruktur. Die Neubausiedlungen nehmen in Driedorf eine größere Fläche als der Ortskern ein und erstrecken sich auf die umgebenden Hänge und Anhöhen, so daß die optische Fernwirkung der Ortschaft durch die Neubaugebiete geprägt wird. Die Ortsränder sind in verschiedenen Bereichen aufgerissen.

Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich tertiärer Basalte. Der oberflächennahe Untergrund setzt sich aus Basaltzersatz mit eingemischten Lößanteilen zusammen. Als hydrologisch bedeutsame Eigenschaft ist die Klüftigkeit und die damit verbundene hohe Grundwasserspeicherfähigkeit der anstehenden Basalte zu erwähnen.

Pedologie

Auf dem südexponierten Hang haben sich in Abhängigkeit vom Ausgangsmaterial verschiedene Bodentypen ausgebildet. Unter den gegebenen Bedingungen bilden sich typischerweise Braunerden mit allgemein mittlerer bis hoher Basensättigung. Die Ausprägung dieses Grundtyps hängt von den lokalen Standortbesonderheiten ab. Auf den zum großen Teil flachgründigen oder skelettreichen, z.T. auch blockschuttreichen Untergründen des Planungsgebietes entwickeln sich Ranker-Braunerden, oder als Extrem lediglich feimbodenarme Ranker. An Stauwasserbeeinflussten Stellen zeigen sich Übergänge zu hydromorphen Böden (Pseudovergleyung).

Eine besondere landwirtschaftliche Eignung der Fläche ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht festzustellen.

Hydrologie

Auf dem Planungsgebiet existieren keine ganzjährig wasserführenden Fließ- oder Stillgewässer, am Westrand des Flurstücks 108 existiert eine vernässte Stelle mit episodischen Wasseraustritten.

Die im Gebiet niedergehenden Niederschläge fließen zum Rehbach hin ab.

Das Planungsgebiet befindet sich laut RROP 1995 im Bereich für die Grundwassersicherung.

Klima

Das Makroklima der Region ist als feuchtkühl und windreich zu bezeichnen. Die vorherrschenden Windrichtungen sind entsprechend der geosphärischen Klimazone überwiegend von der Westwinddrift beeinflusst, an über 50% aller Tage im Jahr herrschen Westlagen (NW,W,SW) vor.

Infolge der Höhenlage kommt es in Driedorf häufig zur Ausbildung von Hoch- und Wolkennebeln.

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem südexponierten, größtenteils unbewaldeten Hang, der eine lokalklimatische Funktion als Kaltluftbildungs- und Abflußgebiet übernimmt, im Landschaftsplan der Gemeinde Driedorf ist er als Gebiet "guter- bis mittlerer Kaltluftproduktion" eingeordnet.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorgaben des FNP der Gemeinde als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Der im FNP als M-Gebiet dargestellte Bereich wird Mischgebiet (MI). Nördlich des Mischgebietes wird eine Fläche als SO-H-Fläche dargestellt. Auf dieser Sonderbaufläche soll ein Hotel entstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt im Sondergebiet sowie im Mischgebiet 0,4. Die GRZ der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen beträgt generell 0,4.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl beträgt im Mischgebiet 0,6, im Sondergebiet für den Hotelbau 0,8.

In dem direkt östlich an das Sondergebiet angrenzenden Bereich der Hausgruppen beträgt die GFZ ebenfalls 0,8. Im nördlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereiches beträgt die GFZ 0,4. Entlang der südlichen Abgrenzung ist die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Im Mittelbereich sind die Bereiche der Hausgruppen mit einer GFZ von 0,8, die Bereiche offener Bauweise mit 0,6 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Der gesamte Planbereich ist generell zweigeschossig mit Ausnahme der Bauzeile entlang der nördlichen und östlichen Abgrenzung des Planbereiches.

Bauweise

Die Bauweise ist im WA-Gebiet offen bzw. mit Hausgruppen festgesetzt.

Erschließung

Straßennetz

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Haiger Straße" (L 3044). In diesem Bereich werden entsprechende Linksabbiegerspuren geplant. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über verkehrsberuhigte Straßen, welche mit Versätzen angeordnet sind. In den Versätzen finden sich Besucherparkplätze sowie Pflanzscheiben für großkronige Laubbäume bzw. Raum für Kleinspielgeräte.

Freiraumgestaltung

Eingriffe in Natur und Landschaft²

Eine Teilvermeidung wurde vereinbart, gegenüber den Möglichkeiten des Flächennutzungsplanes wurde auf eine Bebauung der im LSG befindlichen Flächen verzichtet, sie sollen baurechtlich gesichert und entwickelt werden.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß vom Träger der Bauleitplanung Zurückhaltung bei Auflagen gefordert ist, die einer persönlichen Entfaltung der Vorhabenträger entgegenstehen. Die vom Fachgutachten Landschaftsplan formulierten Empfehlungen zu Vermeidung und Verminderung erfolgen als abwägungsfähige Belange des §8a BNatSchG.

² Inhaltlicher Auszug aus dem Landschaftsplan „Am hohen Rain“, welcher Bestandteil der Begründung ist.

Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Davon sollen mindestens 30% Gehölzpflanzungen (bzw. erhaltene Gehölze) sein. Alle 80m² Freifläche sind mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Bäume, vorrangig Kernobsthochstämme, zu pflanzen.

Die im Bereich der Grundstücksflächen befindlichen und im Plan bezeichneten Blockwall- und Gehölzstrukturen sollen erhalten werden.

Auf allen Grundstücksflächen, vorrangig als Grenzlinie zwischen Ober- und Unterlieger, sollen hangparallele Stufenraine angelegt werden, die möglichst relieforientiert (+/-hangparallel) das Bebauungsgebiet durchziehen. Um Wanderungs- und Austauschvorgänge zu ermöglichen sollen sie eine durchgehende Struktur haben und nur stellenweise (wo nutzungsbedingt nötig) unterbrochen sein. Zur Neuanlage sollen Wälle aus Basaltblöcken/Steinen (beim Aushub der Baugruben werden größere Mengen anfallen) mehrschichtig aufgehäuft werden.

Am Nord- Ost-und Westrand des geplanten Bebauungsgebietes soll in den Übergangsbereichen von Siedlungsgebiet zur offenen Landschaft ein ca. 10m breiter Randeingrünungsstreifen angelegt werden.

Die im Bereich dieses Streifens liegenden Gehölze/Hecken sollen mitsamt ihrer Randsäume in ihrer Struktur erhalten und dementsprechend gepflegt werden.

Auf den sonstigen Flächen sollen ähnliche Blocksteinwälle und Gehölzstrukturen angelegt werden wie sie im Planungsbereich derzeit existieren.

Der geplante Dorfplatz hat neben den sozialen Funktionen (Treffpunkt, Kommunikationspunkt usw.) auch eine Bedeutung als strukturierende, das Ortsbild mitprägende Grünfläche innerhalb der geschlossenen Siedlung.

Hier werden randliche Baumpflanzungen und die zentrale Pflanzung einzelner, großkroniger Solitäräume in größerem Abstand empfohlen.

Für die Kinderspielplatzeingrünung wird wegen der hohen Trittbelastung die Einsaat von Gebrauchsrasen und eine vielschürige Mahd unerlässlich sein. Gehölze mit giftigen Beeren oder Pflanzenteilen, sowie solche, die eine Verletzungsgefahr bergen, sollen ausscheiden.

Flächen nach §9(1)20 und 9(1)25b BauGB innerhalb und am Südrand des Planungsgebietes (Teilbereich des Flurstücks 53 und Teile der Flurstücke 40, 41, 107)

Vermeidungsaufgabe zum Erhalt wertvoller Grünstrukturen:

Teile verschiedener, teilweise auf Blocksteinhalten stockender Heckenzüge sollen in ihrer Struktur erhalten und gepflegt werden.

Heckensaumbereiche und zwischenliegende Grünlandflächen/Bracheflächen sind durch entsprechende Pflege zu erhalten, bzw. mit dem Ziel einer standortgerechten Artenzusammensetzung zu entwickeln.

Flächen nach §9(1)20 und 9(1)25a BauGB innerhalb und am Südrand des Planungsgebietes (Teile der Flurstücke 52 und 53)

Anpflanzung von Gehölzen:

Auf der derzeit von magerem Grünland bedeckten Fläche (Flurstücke 52 und 53, westlich des geplanten Dorfplatzes) sollen Wallhecken angelegt werden, ihr Aufbau soll sich an den auf Flurstück 53 bestehenden orientieren. Ansonsten ist hier der vorhandene Unterwuchs zu erhalten und zu pflegen.

Auf der keilförmigen Fläche am Südrandwestrand des Bebauungsgebietes (Teil des Flurstückes 53) sollen die derzeit gepflasterten Teilbereiche entsiegelt werden. Auf

dieser Fläche sind Wallhecken anzulegen, die räumlich an die östlich vorhandenen anschließen und in ihrem Aufbauprinzip den dort vorhandenen Strukturen ähneln sollen.

Nach dem Gesamtlandschaftsplan der Gemeinde Driedorf ist insbesondere der Verlust von wertvollen Heckenbeständen zu kompensieren.

Interne Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich im direkten räumlichen Anschluß am Ostrand des geplanten Baugebietes (Flurstücke 29, 30 31). Auf eine Ausweisung als Baugebiet wurde wegen des besonderen Wertes dieses Bereiches verzichtet.

Maßnahmen

Erhalt und Pflege der mageren Grünlandflächen und der Gehölzstrukturen. Die Gehölzinseln/Hecken sollen in ihrer Struktur erhalten werden.

Externe Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 700m nördlich des geplanten Baugebietes, nördlich der Kuppe des Schultheißenberges in nordexponierter Oberhanglage. Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Es handelt sich um das Flurstück 14, Flur 12, Flurnahmen "Hinter dem Schultheißenberg".

Die Fläche ist Waldmehrungsfläche, die Forstverwaltung steht aber den vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen positiv gegenüber.

Auf diesem Gebiet ist ein funktionaler Ausgleich der zu erwartenden Eingriffsauswirkungen möglich.

Maßnahmen

Durch die Pflanzung von einzelnen Baumgruppen und Lesesteinriegeln mit begleitenden Heckenzügen soll hier die Entstehung eines strukturreichen, offenen Gehölz-Grünlandbiotopes eingeleitet werden, das in seiner Ausprägung den im Eingriffsgebiet beeinträchtigten Strukturen ähnelt.

Auf der Fläche sind höhenlinienparallel Basaltsteinwälle aufzuhäufen. Die Steinwälle sollen mit begleitenden Hecken bepflanzt werden. Zwischen den Lesesteinwällen sollen einzelne Baumgruppen angepflanzt werden. Auf der derzeit unter Ackernutzung stehenden Fläche soll ein standortgerechter Grünlandunterwuchs etabliert werden.

Ersatzflächen

Die Ausgleichsflächen reichen nicht aus um die im Eingriffsgebiet erfolgenden Beeinträchtigungen zu kompensieren. Da aus bodenordnerischen Gründen kein weiterer Ausgleich im räumlichen oder direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff möglich war, soll der weitere Kompensationsbedarf in Form von Ersatzmaßnahmen abgeleistet werden.

Bei den Ersatzflächen handelt es sich um deutlich aufwertungsbedürftige und -fähige Gebiete im Bereich der Rehbachau am Westrand der Nachbarortschaft Mademühlen.

1. Ersatzfläche

Der zentrale Bereich dieser Fläche wurde im Vorfeld des Baus einer ehemals geplanten Umgehungsstraße um ca. 1,5 bis 2m flach dammartig aufgeschüttet. In

diesem Aufschüttungsbereich findet sich derzeit eine spärliche, ruderales Grünlandvegetation.

Am Südostrand der Fläche befindet sich ein langgezogener, sumpfiger, episodisch von den Abflüssen der oberliegenden Ackerflächen und Wege überfluteter Muldenbereich, der im Rehbach endet. Dieser Bereich ist randlich von Hochstauden und in den tieferliegenden Teilen von Naßstaudenfluren und frühen Feuchtwaldsukzessionsstadien bewachsen.

Im südöstlichen Anschluß an die Ersatzfläche befinden sich sumpfige Senkengebiete mit Röhrichtbeständen. Es handelt sich um das Flurstück 6/7 und einen Teil des Flurstücks 5/8, Flur 30, Flurnahmen "In den Fichen", Gemarkung Mademühlen.

Maßnahmen

Als Aufwertungsmaßnahme bietet sich hier auf den zentralen, trockeneren Bereichen die Anlage von Streuobstwiesen an. Hier sollen Obstbaumhochstämme in Abständen von ca.8-10m gepflanzt werden, und die Unternutzung durch entsprechende Pflege/Bewirtschaftung zu artenreichem, standortgerechtem Grünland entwickelt werden.

Am Nordrand der Fläche soll als Schutz vor den Emissionen der angrenzenden Straße (K77) ein Heckenzug auf einem Lesesteinwall angelegt werden.

Der Bewuchs der Randbereiche und der feuchten Mulde ist zu erhalten, diese Flächen sind nicht zu bewirtschaften, die Entwicklung dieser Gebiete soll auch weiterhin durch Sukzessionsprozesse stattfinden.

Durch diese Maßnahmen wird der lokale Naturhaushalt deutlich aufgewertet, die Anlage der Streuobstwiesen und die Anlage der Wallhecken hat in mittelfristigen Zeiträumen eine Entstehung hochwertiger Biotop zur Folge. Der Schutz der Feuchtfächen sichert die Entwicklung standortgerechter Feuchtbiotop.

2. Ersatzfläche

Auf einem ca. 10m breiten Randsaum der K77 (Reher Straße) steht auf ruderalem Grünland eine Reihe junger Fichten (ca.0,5m hoch). Es handelt sich um einen randlichen Teil der Straßenparzelle 85/1 (K77), Flur 30, Gemarkung Mademühlen.

Maßnahmen

Die Fichten sind keine standortgerechte Vegetation, neben ihrer geringen ökologischen Bedeutung haben sie negative Auswirkungen auf die lokalen Bodenfunktionen (Versauerung) und passen zudem nicht ins regionale Landschaftsbild (Lage in der Rehbachau).

Die Fichtenreihe soll entfernt werden, hier ist eine straßenbegleitende Großbaumallee anzulegen. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 10m zu pflanzen, der Unterwuchs ist zu erhalten und durch entsprechende Pflege zu entwickeln.

3. Ersatzfläche

Die Fläche befindet sich im direkten östlichen Anschluß an den Rehbach, die gesamte Parzelle ist von Auffüllungsmaterial überdeckt. Die höherliegenden Bereiche (bachfern) sind mit ruderalem Grünland bewachsen, im westlichen Bereich befindet sich als einziges Gehölz eine Birke. Innerhalb der Fläche existieren Reste einer ehemaligen Quellfassung, der sich anschließende Quellmuldenbereich ist durch die Aufschüttungen verfüllt und wird lediglich noch von einzelnen Rinnen markiert, in Bachnähe münden diese Rinnen in einer feuchten Senke mit

Hochstaudenbewuchs. Es handelt sich um das Flurstück 24/1, Flur 30, Flurnahmen "Breite Wiese", Gemarkung Mademühlen.

Maßnahmen

Die zugeschüttete Quellmulde soll ausgekoffert werden, in diesem Bereich soll durch initiale Erlenpflanzung die Entwicklung eines Erlenbruchwaldes eingeleitet werden, der Unterwuchs soll sich durch Sukzessionsprozesse entwickeln.

Auf den höherliegenden Bereichen soll durch Initialpflanzungen die Entwicklung eines Edellaubholzwald eingeleitet werden, der Unterwuchs soll sich auch hier durch Sukzessionsprozesse einstellen.

Die Regenerierung des Quellmuldenbereiches als Lebensraum verschiedener spezifisch angepasster Pflanzen und Tiere (nach §23 HeNatschG geschützt) und die Entwicklung einer standortgerechten Gehölzvegetation stellt eine hochwertige naturräumliche Aufwertung dar.

4. Ersatzfläche

Die Parzelle 166 ist eine ehemalige Bahntrasse die nun als geschotterter Rad-/Wirtschaftsweg verwendet wird. Die südliche Hälfte des in den Geltungsbereich aufgenommenen Abschnittes dieser Parzelle wird von einem sporadisch mit Ruderalpflanzen und einzeln Salweidenbüschen bewachsenen Schotterstreifen flankiert.

An die nördliche Hälfte grenzt ein als Pferdekoppel genutzter Grünlandbereich an, die Vegetation ist stark degradiert, auf dieser Fläche befindet sich eine Erdmiete (ca 200m²).

Am Südrand der Fläche befindet sich eine Fichtenreihe, der Ostrand wird von einer Landschaftshecke gebildet. Es handelt sich um einen Teil des Flurstücks 72/6 und einen Teilabschnitt des Flurstücks 166, Flur 30, Flurnahmen "Breite Wiese", Gemarkung Mademühlen.

Maßnahmen

Die Fichtenreihe soll gerodet werden, hier und auf dem wegbegleitenden Schotterstreifen soll eine Baumallee angelegt werden, die Bäume sind in einem Abstand von ca. 8-10m anzupflanzen.

Das Material der Erdmiete ist auf der Pferdekoppelfläche zu verteilen.

Auf dem stark degradierten Pferdekoppelbereich soll artenreiches, standortgerechtes Mähgrünland entwickelt werden.

Die Landschaftshecke ist zu erhalten, ihre Naturhaushaltsfunktionen sind durch entsprechende Pflege zu sichern und entwickeln.

Am Nordrand der Fläche soll als Schutz vor Störeinflüssen vom benachbarten Wirtschafts-/Radweg ein Heckenzug auf einem angelegt werden.

Einem äquivalenten Ausgleichsbedarf von 4,6 ha wird ein etwa ebenso großes Ausgleichsäquivalent gegenübergestellt.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen können die Eingriffe im rechtlichen Sinne als ausgeglichen gelten.

Hinweise

Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Niederschlagswasser

Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Geltungsbereich Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Wasserwirtschaftsamt als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig.

Beteiligungen

Beteiligungen der Bürger - § 3 (1) BauGB

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am Mittwoch den 08.02.1995 im DGH Driedorf statt.

Fragen der Durchführung u. Auswirkungen der Planung

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB sind erforderlich und vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Strom:

Das Plangebiet wird an die örtliche Stromversorgung angeschlossen.

Gas:

Südlich angrenzend an den Planbereich ist der Anschluß an das Gasfernleitungsnetz geplant (RROP 95, Karte Verkehr und Versorgung).

Wasserversorgung:

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist gesichert. Das Baugebiet wird an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Abwasserableitung:

Die Abwasserableitung aus dem Neubaugebiet ist durch Anschluß an die vorhandene Ortskanalisation technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar.

Abwasserbehandlung:

Das Neubaugebiet wird an die funktionsfähige und ausreichend bemessene öffentliche Kläranlage angeschlossen.

Brauchwasser/Regenwassernutzung:

Dachablaufwasser von Regenwasseranlagen bereitet hygienische Probleme. Die direkte Verbindung von Regenwasseranlagen mit Trinkwasseranlagen ist verboten. Die DIN 1988, Teile 1-8 ist zu beachten.

Löschwasserversorgung und Brandschutz:

Für die Versorgung des Gebietes mit Feuerlöschwasser werden die Straßen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mit einer Achslast bis zu 12 t ausgebaut.

Löschwasser wird durch Unterflurhydranten bereitgestellt.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Der Löschwasserbedarf muß unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr einer Brandausbreitung über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Anzahl, Ausführung, Wassermenge und Standorte der Hydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Bei der Bereitstellung der Löschwasserversorgung werden das Arbeitsblatt "Technische Regeln W 405" sowie die gültigen DIN-Vorschriften beachtet.

Altlasten

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt.

Auswirkungen auf benachbarte Baugebiete, Belange von Betroffenen

Im Süden und im Westen des Planbereiches befinden sich bereits Wohnhäuser. Störungen oder negative Auswirkungen durch das neue Baugebiet auf das bestehende Umfeld werden nicht erwartet. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden keine Bedenken geäußert.

Anlagen zum Bebauungsplan

Landschafts- und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Landschaftsplan erstellt, der Bestandteil dieser Begründung ist

Folgende Zuordnung wird in die Legende zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

"Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten gem. § 9 (1) 20 BauGB die Randeingrünung des Plangebietes sowie die Berünungen des geplanten Dorfplatzes.

Driedorf/Fernwald im August 1995