

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf

OT Heiligenborn



Bebauungsplan „Holzheck“

Begründung



März 2006

Bearbeitung:

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel. 0641 49410349
Email: info@planungsbuero-zettl.de

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Planungsgrundlagen	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3 Naturräumliche Ausstattung	2
1.3.1 Naturräumliche Einheit	2
1.3.2 Geologie und Boden	2
1.3.3 Topographie	2
1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange	3
1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 und Flächennutzungsplan	3
1.4.2 Landschaftsplan und naturschutzfachliche Belange	3
1.4.3 Immissionschutz	4
1.4.4 Sonstige Belange	5
2. Festsetzungen	5
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
2.3 Verkehrserschließung / Anbindung	5
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs	6
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	7
3.1 Rechtsgrundlagen	7
3.2 Denkmalpflege	7
3.3 Niederschlagswasser/Grundwasser	7
3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen	7
3.5 Brandschutz, Rettungsdienst	7
3.6 Ver- und Entsorgung	8
3.6.1 Wasserversorgung	8
3.6.2 Löschwasser	8
3.6.3 Abwasser	8
3.6.4 Strom	8
3.6.5 Verkehr	8
3.6.6 Telekommunikation	8

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

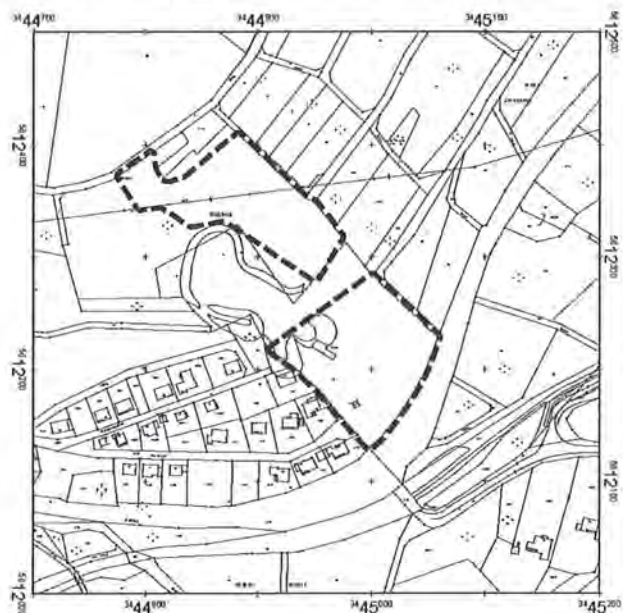
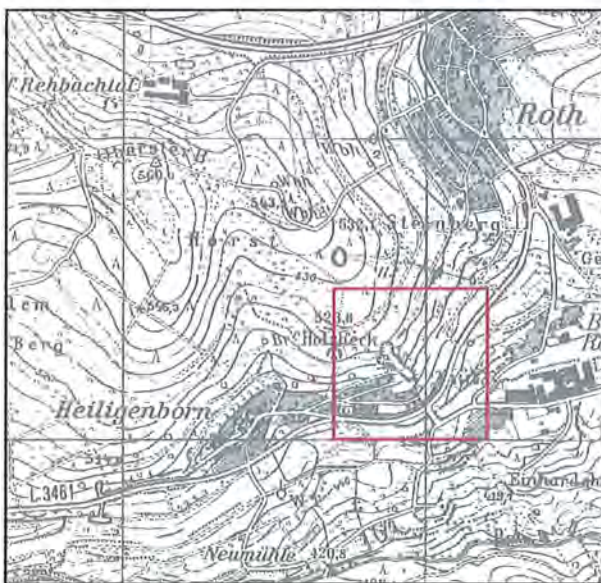
1.1 Planungsanlass

Heiligenborn ist einer der kleinsten Ortsteile Driedorfs. Die letzte Siedlungsentwicklung in Form des Baugebiets „Hinter dem Wäldchen“ geht auf das Jahr 1963 zurück. Dieses ist mittlerweile bis auf ein Baugrundstück vollständig bebaut. Das Angebot an verfügbaren Bauflächen im OT Heiligenborn ist somit weitgehend erschöpft. Auch wenn der örtliche Bedarf an verfügbarem Bauland gering ist, macht dies die Ausweisung einer neuen Baufläche erforderlich.

Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 09.09.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im OT Heiligenborn gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Ziel ist die Ausweisung von 5 Bauplätzen, die für die Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung an verfügbaren Bauflächen notwendig sind.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Ort gliedert sich im wesentlichen in 2 Teile, der ältere Ortskern bildet den westlichen Teil, das Baugebiet „Hinter dem Wäldchen“ den östlichen. Die vorliegende Planung soll dieses Baugebiet nach Osten arrondieren und abschließen. Ein zweiter Geltungsbereich nördlich der geplanten Baufläche ist für den externen Ausgleich vorgesehen. Beide Geltungsbereiche liegen auf dem Flurstück 4, Flur 4 in der Gemarkung Roth. Die genaue Lage kann den nachstehenden (unmaßstäblichen) Planausschnitten entnommen werden.



Im Südosten grenzt die L 3461 und im Westen die bestehende Ortslage an den Geltungsbereich. Im Norden und Nordosten liegen landwirtschaftliche Flächen und nach Nordwesten gehen die Gehölzbestände in Wald über. Der Bereich der geplanten Baufläche wird im wesentlichen von Gehölzsukzession, Hochstauden und einer Abraumhalde geprägt. Diese sind das Ergebnis eines ehemaligen Basalttagebaus, welcher bereits vor längerer Zeit eingestellt wurde. Die Betriebsgebäude wurden im Jahr 2001 zurückgebaut und die Halde angelegt. In den Folgejahren nach der Einstellung des Betriebs hat sich die jetzige Vegetation eingestellt. Der Bereich für den externen Ausgleich wird derzeit als Weide genutzt. Eine genaue Bestandaufnahme ist dem GOP zu entnehmen.

1.3 Naturräumliche Ausstattung

1.3.1 Naturräumliche Einheit

Die Gemeinde Driedorf gehört im Ganzen zum Naturraum „Westerwälder Basalthochfläche 322.0“, dem größten Teil des übergeordneten Naturraumes „Hoher Westerwald 322“.

Bei der Basalthochfläche handelt es sich um eine Plateaulandschaft auf 400 bis 643 Metern Höhe, die von einzelnen Basaltkegelresten und diese verbindenden Bergrücken geprägt ist. Landschaftlich und klimatisch zeigt sich die Gemeinde recht einheitlich.

Gegliedert wird die ansonsten flachwellige Landschaft durch mehrere Bäche mit zahlreichen Quellarmen (Ulmbach, Rehbach, Mühlbach und Aubach). Diese entwässern das Gebiet in die Dill bzw. direkt in die Lahn. Sie fließen mit relativ geringem Gefälle in flachmuldigen Bachtälern. Erst wenn sie die Hochfläche verlassen, erhöht sich das Gefälle und die Läufe kerben sich tiefer ein.

1.3.2 Geologie und Boden

Die Böden des Gemeindegebietes stammen weitgehend von basaltischen Ausgangsgestein ab und unterscheiden sich primär in ihrer Ausprägung durch die Position innerhalb des Reliefs, die die Einwirkungsmöglichkeiten der Verwitterungsfaktoren bestimmt.

Die speziellen klimatischen Voraussetzungen der Hochfläche haben dazu geführt, dass sich hier aus dem Ausgangsgestein vorwiegend mittel- bis flachgründige, meist steinige Böden mit sandig-grusigem bis tonigem Lehm entwickelten. In einzelnen Teilgebieten kommen auch Böden mit feinsandigem, schluffigem Lehm vor.

An den Hängen findet man blockreiche Verwitterungsdecken, die als Ranker zu bezeichnen sind und in der Regel nur einen A-Horizont über dem C-Horizont aufweisen. Zu den Kuppen hin wird die Bodendecke immer geringmächtiger, teilweise tritt das Basaltgestein an die Oberfläche.

An den unteren Hängen gehen die Ranker allmählich in etwas tiefgründigere Braunerden über, die immer noch hohe Skelettanteile haben und in den Bachtälern mit den alluvialen Auenlehmen vergesellschaftet sind.

Die hohen Niederschläge führen zu fortgeschrittener Entkalkung und Tonverlagerung. Die Braunerden neigen häufig zur Pseudovergleyung, so dass sich größere Feuchtschichten bilden. Wo sich die Braunerde-Pseudogleye mit Schichten wasserleitender Tuffe abwechseln, treten an Talanfängen Quellen zu Tage.

Auch die meist basenarmen tertiären Tonpartien wirken als Stauschichten, die vor allem im Unterhang- und Muldenbereich zu Vernässungen führen.

1.3.3 Topographie

Heiligenborn liegt an dem nach Süden zum Rehbach abfallenden Hang des Höhenzuges zwischen Driedorf und Roth, dessen höchste Erhebung der Rother Berg mit ca. 570 m ü. NN. Die Lage ist insgesamt von einer starken Hangneigung geprägt, welche im Mittel von der Rehbachau bis zum Rother Berg über 10 % beträgt.

Das Planungsgebiet ist S bis SE exponiert. Das geplante Baugebiet weist Höhen von ca. 465 bis 480 m ü. NN auf. Die entspricht einer mittleren Hangneigung von 15 %, wobei der

Oberhang im nördlichen Teil steiler ist und der Unterhang zur Landesstrasse etwas flacher wird. Die externe Ausgleichsfläche liegt auf einer Höhe von ca. 490 bis 520 m ü. NN.

Aufgrund der Lage im Relief wäre hier überwiegend mit den Rankern bis flachgründigen Braunerden zu rechnen. Allerdings ist das Gebiet durch den ehemaligen Basaltabbau stark überprägt, so dass die Gründungsvoraussetzungen kleinräumig stark variieren können.

1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 und Flächennutzungsplan

Im RPM 2001 sind beide Flächen als „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ dargestellt. Da Heiligenborn kein zentraler Ortsteil ist, sind auch keine Siedlungsbereiche – Zuwachs ausgewiesen. Der Wohnsiedlungsflächenbedarf für den Eigenbedarf kann hier am Rande der Ortslage zu Lasten der Bereiche für Landschaftsnutzung und –pflege bis zu 5 ha realisiert werden, wobei städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie naturschützerische Belange zu berücksichtigen sind. Die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange sind im Rahmen städtebaulichen Konzepts berücksichtigt worden, denkmalpflegerische Belange kommen nicht zum tragen. Die Erschließung ist gesichert.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung einer Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand von Heiligenborn. Bei der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Driedorf im Jahr 2002 wurde die geplante Zuwachsfläche im OT Heiligenborn von der Genehmigung ausgenommen. Begründet wurde dies mit einer unzureichenden Konfliktbewältigung mit den naturschutzfachlichen Belangen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt Driedorf (jetzt FA Herborn) wurde nun ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches zum einen die naturschutzfachlichen Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt, und zum anderen die geplante Arrondierung im Umfang von 5 Bauplätzen ermöglicht.

Unter der Voraussetzung, dass die Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt wird, erfüllt die vorliegende Planung somit das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, sowie das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

1.4.2 Landschaftsplan und naturschutzfachliche Belange

Die Gehölze im Planungsbereich sind nach § 15d HENatG geschützt, eine Inanspruchnahme solcher Biotopstrukturen ist nur ausnahmsweise zulässig und erfordert die formale Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde. Grundvoraussetzung hierfür ist ein umfassender Ausgleich für den geplanten Eingriff, welcher durch das vorliegende Ausgleichskonzept sichergestellt wird. Auf dieser Grundlage wurde von der Gemeinde ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme vom Schutzstatus nach § 15d HENatG gestellt, dessen Genehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt wurde.

Weiterhin grenzt die geplante Erweiterung an den Vogelschutz-Gebietsvorschlags V-16 zum Europäischen Schutzgebietsnetz NATURA 2000. Diese noch groben Vorschläge werden weiter verfeinert, insbesondere was die Abgrenzungen zu den Siedlungen anbelangt. Nach übereinstimmender Einschätzung besitzt das Areal aufgrund der Vegetationszusammensetzung und den vorhandenen Störungen für den Vogelschutz aber keine besondere Bedeutung, VS-RL-relevante Arten sind nicht vorhanden. Zu dieser Einschätzung kommt auch der örtliche Vogelschutzbeauftragte in seiner Beurteilung.

Der Landschaftsplan macht zu diesem Gebiet keine weiteren Angaben.

Weitere Informationen können dem Grünordnungsplan entnommen werden, welcher als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

1.4.3 Immissionschutz

Die L 3461 stellt die wesentliche Lärmemissionsquelle in Heiligenborn dar. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) beträgt 3.111 Fahrzeuge (Zählung aus dem Jahr 2000, Quelle: ASV Dillenburg), der Anteil des Schwerlastverkehrs beträgt 6,2 % am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) und 11,2 % in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr). Der relativ hohe Anteil des Schwerlastverkehrs liegt vermutlich daran, dass viele Fahrzeuge, die von der B 255 aus Herborn kommen und das Ziel Driedorf oder den südlich gelegenen Raum Mengerskirchen/Greifenstein haben, den Umweg über die L 3044 und das Gefälle vor Driedorf meiden und die B 255 bereits bei Roth verlassen, um über Heiligenborn nach Driedorf zu fahren.

Über die gesamte Länge der Ortslage grenzen Baugrundstücke an die Landesstrasse. Die Gebäude stehen teilweise nur 10m vom Fahrbahnrand entfernt. Die räumliche Nähe von Bebauung und Landesstrasse ist gewissermaßen eine Eigenart Heiligenborns bedingt durch die räumliche Enge zwischen der Landesstrasse und dem Übergang in die topographisch ungünstige Hanglage. Die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h über die gesamte Länge der Ortslage trägt diesem Umstand Rechnung.

Eine weitere Emissionsquelle stellt die Firma Selzer dar, welche sich in etwa 200 m Entfernung im OT Roth befindet. Im Rahmen des Verfahrens musste sichergestellt werden, dass sich keine Konflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung und dem bestehenden Gewerbebetrieb ergeben, wobei auch geänderte und erweiterte Produktionsprozesse zu berücksichtigen waren. Der TÜV Süd wurde daher mit der Erstellung eines Lärmgutachtens beauftragt, welches die aktuelle und prognostizierte Lärmsituation darstellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Geräuschbelastung durch die Firma Selzer Fertigungstechnik an dem geplanten Wohnstandort sowohl beim Ist-Zustand als auch beim Plan-Zustand deutlich unter den Grenzwerten der TA Lärm und den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 bleibt.

Die Immissionssituation wird vielmehr von den Verkehrsgläuschen bestimmt. Das Gutachten hat ergeben, dass die Grenzwerte der TA Lärm und die städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten werden.

Aufgrund der topographischen Situation führt ein aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden in einem vertretbaren Aufwand zu keiner nennenswerten Verbesserung der Lärmbeeinträchtigung. Das Gutachten empfiehlt daher passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulicher Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109. Die gemachten Vorschläge wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung als Strassenbaulastträger der L 3461 können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

1.4.4 Sonstige Belange

Die Fläche liegt ansonsten in keinem bestehendem oder geplanten Schutzgebiet.

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich nicht bekannt.

2.Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Arrondierung des bestehenden Wohngebiets „Hinter dem Wäldchen“ wird das neue Baugebiet ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung, d.h. der maximalen First- und Traufhöhe normiert. Aus gestalterischen Gründen wird zusätzlich eine Mindestdachneigung für Gebäude über 50 qm Grundfläche festgesetzt.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgelegt. Zum Fahrbahnrand der L 3461 wird ein Abstand von 20 m festgelegt. Die Bebauung hat in offener Bauweise zu erfolgen. Die beiden Teilflächen umfassen insgesamt etwa 4.000 qm und ermöglichen die Parzellierung von 5 etwa gleich großen Grundstücken.

2.3 Verkehrserschließung / Anbindung

Die Erschließung erfolgt als Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstrasse „Am Anger“. Aufgrund der schwierigen topographischen Situation konnten die Bauflächen nicht um die Wendeanlage herum angeordnet werden, vielmehr musste die Wendeanlage in Gegenlage zu dem letzten Baugrundstück angeordnet werden. Die Fläche ist für die Anlage eines Wendekreises mit einem äußeren Wendekreisradius von 8,00 m (ausreichend für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt (entspricht Wendeanlagentyp 5 gemäß EAE 85/95).

Weiterhin ist eine Fußgängerweg von der Strasse „Wilhelmshöhe“ über die Strasse „Am Anger“ bis zur L 3461 vorgesehen, um eine bessere Erreichbarkeit der Bushaltestelle an der L 3461 zu gewährleisten. Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Bushaltestelle derzeit nur über den Bankettbereich der L 3461 zu erreichen ist. Es handelt sich zudem um „Freie Strecke“ und einen unübersichtlichen Kurvenbereich. Zusammen mit der Erschließung des Baugebiets soll daher in Abstimmung mit dem ASV auch ein Fussweg zur Bushaltestelle hergestellt werden. Aufgrund des geringen Umfangs der baulichen Maßnahme geht die Gemeinde davon aus, dass ein Planfeststellungsverfahren gemäß § 33 HStrG entfallen kann.

Der derzeitige Wirtschaftsweg wird zum Teil zurückgebaut und im Bereich der Wendeanlage an das Verkehrsnetz angebunden.

Die Strassenverkehrsfläche beträgt ca. 620 qm, die Fläche des Fußgängerwegs ca. 190 qm und die des Wirtschaftsweges 170 qm.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs

Der Grünordnungsplan stellt den Umfang des geplanten Eingriffs sowie Möglichkeiten zur Minderung sowie zum Ausgleich umfassend dar. Er ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Die gemachten Vorschläge wurden in den Festsetzungen übernommen.

Die festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden gemäß § 9 (1a) BauGB den beiden Baugebietsteilflächen zugeordnet.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Rechtsgrundlagen

Die aktuellen Rechtsgrundlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Denkmalpflege

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

3.3 Niederschlagswasser/Grundwasser

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 die naheliegende Vorflut des landwirtschaftlichen Grabensystems südlich der L 3461 eingeleitet werden.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

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 Ausschachtmaßnahmen 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 „Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen“ heranzuziehen. Gem. § 17 Abs. 4 der HBO dürfen bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr Driedorf keine Gebäude errichtet werden bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, oder der 2. Rettungsweg muss baulich sichergestellt werden.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet kann bezüglich Menge und einzuhaltender Qualitätsstandards sichergestellt werden. Die betrieblichen Anlagen können die Versorgungssicherheit gewährleisten.

3.6.2 Löschwasser

Bei der Beurteilung des Löschwasserbedarfes wird das Merkblatt W 405 zugrunde gelegt. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Löschwassermenge von 800 l/min bzw. 48 m³/h mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

3.6.3 Abwasser

Aufgrund des hohen Fremdwasseranteils im bestehenden Kanalsystem ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das vorhandene Grabensystem bietet gute Voraussetzung das Regenwasser in einem vertretbaren Aufwand zum Rehbach zuzuführen. Die Abwässer werden der Kläranlage im Rehbachtal, für welche derzeit eine Erweiterung geplant ist, zugeführt. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend groß bemessen und in der Lage die Behandlung und Aufbereitung der anfallenden Schmutzwässer bezüglich Menge und einzuhaltender Qualitätsstandards zu gewährleisten.

3.6.4 Strom

Die Stromversorgung ist durch Anschluß des Plangebietes an das Ortsnetz sichergestellt.

3.6.5 Verkehr

Gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung als Strassenbaulastträger der L 3461 können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

3.6.6 Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an bestehenden Telekommunikationslinien vermieden werden. Bauausführende sollen sich daher vorher über die Lage vorhandener Leitungen informieren.

Anlage: Grünordnungsplan

Driedorf, 31.03.2006