

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "HOFWIESE" DER GEMEINDE DRIEDORF  
OT ROTH - LAHN-DILL-KREIS

---

Veranlassung und Zielsetzung:

Die Westerwaldgemeinde Driedorf besteht aus den Ortsteilen Driedorf, Heiligenborn, Roth, Heisterberg, Hohenroth, Mademühlen, Münchhausen, Seilhofen und Waldaubach.

Im OT Roth ist zur Deckung des Eigenbedarfs die Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich geworden. Der aufzustellende Bebauungsplan wurde aus dem zur Genehmigung beim Regierungspräsidenten vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt. Er stellt eine organische Weiterentwicklung der bestehenden **Bebauung** am nordwestlichen Ortsrand dar, die gleichzeitig der Abrundung des Ortsbildes dient. Als bodenordnende Maßnahme wird ein Baulandumlegungsverfahren nach § 45 ff BBauG durchgeführt.

Verkehrslage und Bevölkerungsentwicklung:

Der OT Roth liegt an der B 255 und ist einem Omnibus-Nahverkehrsnetz in Richtung Rennerod-Koblenz und Herborn-Dillenburg angeschlossen.

Die Gesamtgemeinde Driedorf hat 4800 Einwohner. Davon entfallen auf den OT Roth 750 mit steigender Tendenz, die vor allem auf die umfangreiche industrielle Expansion zurückzuführen ist.

Bauliche Entwicklung im Planbereich:

Der Bebauungsplan umfaßt eine ca. 5,2 ha große Fläche. Im Planbereich sind 30 Bauplätze für eingeschossige Bebauung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine größere nicht überbaubare und zu bepflanzende Fläche in rückwärtigen Grundstücksbereichen soll eine zu massierte Bebauung im Zentrum des Gesamtgebietes verhindern. Der Bebauungsplan beinhaltet auch eine ca. 7000 qm große Grünfläche mit vorhandener natürlicher Bepflanzung, die seither bereits als Spielplatz genutzt wurde und als solche entsprechend vervollständigt werden soll.

Entlang der L 3461 sieht ein 20 m breiter und von jeder Bebauung freizuhaltenen Streifen eine klare Trennung des Baugebietes zur klassifizierten Straße vor. Zugänge und Zufahrten sind in diesem Bereich untersagt.

Zwischen der neuen Trassenführung der B 255 und der im nördlichen Planbereich vorgesehenen Bebauung ist zu deren Abschirmung ein 5 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen.

Eine spätere bauliche Weiterentwicklung in südwestlicher Richtung ist außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gestrichelt angedeutet.

### Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange:

Gemäß § 2 a BBauG wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Sie erfolgte in ihrer Darlegungsphase durch örtliche Bekanntmachung und Erläuterung der Planabsichten auf die Dauer eines Monats mit dem Hinweis auf eine danach stattfindende Bürgerversammlung, mit dem Zweck der Anhörung der Bürger (Anhörungsphase).

Nach Überarbeitung der ursprünglichen Planvorstellungen wurde das Anhörungsverfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen fanden bei der Entwurfsbearbeitung weitgehend Berücksichtigung. Auf die Einzeichnung der gruppenweise vorzunehmenden Bepflanzung (Stellungnahme der Bezirksdirektion für Naturschutz und Forsten) wurde verzichtet, weil die Grundstückseinteilung unverbindlich und deshalb auch eine planerische Festsetzung nur textlich möglich ist.

Aufgrund von eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde eine Überarbeitung und erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

### Planfestsetzungen:

Der Bebauungsplan enthält die Mindestfestsetzungen nach § 30 BBauG:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- die örtlichen Verkehrsflächen.

Außerdem enthält er Festsetzungen über

- die Bauweise und die Mindestgröße der Baugrundstücke,
- die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen.

Überschlägliche Kosten, die der Gemeinde für Erschließung, Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung entstehen, betragen ca. DM 180.000,-. Ihre Finanzierung erfolgt durch ordentliche Haushaltsmittel.

Driedorf, im Mai 1980

  
Bürgermeister