

Bauleitplanung · Entwicklungsplanung · Landschafts- und Grünordnung  
Dorf- und Stadterneuerung · Verkehrsberuhigung · Raumordnung · Architektur

BAUASSESSOR DIPL.-ING.  
ADOLF W. DAMM  
ARCHITEKT UND  
STÄDTEBAUARCHITEKT

MITGLIED DER DEUTSCHEN AKADEMIE  
FÜR STÄDTEBAU UND LANDESPLANUNG

PLANUNGSBÜRO A.W.DAMM · 6301 FERNWALD 2

TULPENWEG 9  
6301 FERNWALD 2

TELEFON 0641/41731  
TELEFAX 0641/492487

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf  
**"OBER DER HOFWIESE"**  
in der Gemeinde Driedorf, OT Roth

### **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Planungsbereich liegt am oberen westlichen Rand des Ortsteiles Roth in einer nordöstlichen bis östlichen Exposition ca. 500 m über NN.

Das Gelände steigt mäßig bis zur 560m hohen Kuppe des "Oberster Berg" an, während es nach Südosten zur Talniederung des Rehbachs hin abfällt.

#### *Geologie*

Unter einem schwach steinigen Decklehm mit wechselnder Mächtigkeit bilden teils tonig verwitterte, teils feste Basalte den tieferen Untergrund. Die tonig verwitterten Gesteine können bei Geländeanschnitten zu Rutschungen neigen.

#### *Pedologie*

Als Böden haben sich flach- bis mittelgründige, steinige bis blockschuttreiche Ranker- Braunerden und Braunerden mit mittlerer bis hoher Basensättigung über dem basaltischen Gestein entwickelt.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt. Da seit geraumer Zeit im OT Roth kein Bauland mehr zur Verfügung steht und die Nachfrage nach baureifen Grundstücken immer größer wird, sieht sich die Gemeinde veranlaßt, einen Bebauungsplan aufzustellen, um der derzeitigen Entwicklung Rechnung zu tragen. Nach Driedorf ist Roth der wichtigste gewerbliche und industrielle Standort der Gegend. Für die Angestellten und Mitarbeiter der ortsansässigen Firmen fehlen arbeitsplatznahe Wohn- und Baumöglichkeiten.

### **3. Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen**

Im rechtsgültigen RROP Mittelhessen ist der Planbereich als "Siedlungsfläche Bestand" dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf ist der Planbereich als "Wohnbaufläche Zuwachs" ausgewiesen.

Das Vorhaben wird somit aus der übergeordneten Planung entwickelt.

### **4. Städtebauliche Ordnung**

Die städtebauliche Ordnung und die zukünftige Nutzungsfestsetzung richtet sich nach den schon bereits vorhandenen baulichen Einrichtungen im Norden und Osten des geplanten Gebietes. Hier schließt direkt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an, sodaß der Planbereich ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird.

## **5. Erfassung und Bewertung der vorhandenen Nutzung und der vorhandenen Vegetation**

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Nutzung und der vorhandenen Vegetation sind dem im Anhang beigefügten Landschaftsplan zu entnehmen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

## **6. Landschafts- und Grünordnung**

Für den gesamten Bereich sind grünordnerische Festsetzungen getroffen, die auf eine innere Durchgrünung des Gebietes zielen, sowie eine geschlossene Ortseingrünung im Südwesten des Plangebietes. Die Randeingrünung wird im Südwesten zeichnerisch mit einem 10 m - 25 m breiten Pflanzstreifen mit Pflanzbindung und zugehöriger Pflanzliste für zu verwendende Pflanzen festgesetzt. Das Gehölz auf der Parzelle 47 wird ebenso im Bestand gesichert wie die im nordwestlichen Bereich bestehenden Bäume. Weitergehende Informationen sind dem beigefügten Landschaftsplan zu entnehmen.

## **7. Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch eine von Norden nach Süden verlaufende verkehrsberuhigte Straße, die nach Süden hin auf die Straße "Rother Berg" (223) führt. Im südlichen Drittel führen zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit von der geplanten Straße nach Westen. Im mittleren Bereich des Plangebietes wird ein Fuß- und Fahrradweg ebenfalls in Ost-West-Richtung von der Wegeparzelle 264/2 (Finkenweg) zur Wegeparzelle 35/1 angelegt.

## **8. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bereich der geplanten Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Als Bauhöhe wird Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt und eine offene Bauweise zugelassen. Als Grundflächenzahl wird 0,4 und als Geschoßflächenzahl 0,6 zugelassen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### *Trink- und Brauchwasserversorgung*

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist gewährleistet.

Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Wasserversorgung des Planungsgebietes kann nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Dillenburg durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsanlagen sichergestellt werden. Das Plangebiet wurde im Wasserversorgungsentwurf der Gemeinde bereits berücksichtigt. Ein Nachtragsentwurf wird von der Gemeinde vor der Erschließung vorgelegt.

### *Abwasser*

Der OT Roth ist Mitglied im Abwasserverband "Rehbachtal". Der Abwasserverband betreibt unterhalb der Ortslage Guntersdorf seine Kläranlage. Die Kapazität der Kläranlage ist nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Dillenburg ausreichend, um die anfallenden Abwässer des Plangebietes aufzunehmen.

Die Abwasserableitung für das Plangebiet ist durch Anschluß an das bereits vorhandene Ortsnetz möglich. Im Ortsentwässerungsentwurf wurde das Plangebiet bereits berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Ein Nachtragsentwurf wird von der Gemeinde vor der Erschließung vorgelegt.

#### *Elektrizität*

Im nördlichen Bereich der Wegeparzelle 35/1 befindet sich bereits ein 20 kV- Kabel, welches über das Flurstück 140 als Freileitungstrasse in die Gemarkung führt. Hier wird im Bereich der Ausgleichsflächen ein 14m- breiter Freihaltestreifen angelegt, in welchem nur niedrigwachsende Bäume angepflanzt werden.

#### **10. Altlasten**

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt.

#### **11. Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten für das Plangebiet werden auf ca. 1 Mio. DM geschätzt und satzungsgemäß umgelegt.

Driedorf/Fernwald, im Juni 1993, fortgeschrieben Dezember 1993, April 1995

BAULEITPLANUNG · ENTWICKLUNGSPLANUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG- UND GRÜNORDNUNG  
DORF- UND STADTERNEUERUNG · VERKEHRSBERUHIGUNG · RAUMORDNUNG · ARCHITEKTUR

**BAUASSESSOR DIPL.-ING.  
ADOLF W. DAMM  
ARCHITEKT UND  
STÄDTEBAUARCHITEKT**

MITGLIED DER DEUTSCHEN AKADEMIE  
FÜR STÄDTEBAU UND LANDESPLANUNG

PLANUNGSBÜRO A.W.DAMM · 35463 FERNWALD

TULPENWEG 9  
35463 FERNWALD  
TELEFON 0641 / 94 028-0  
0641 / 94 028-0  
TELEFAX 0641 / 94 028-50

FERNWALD, DEN 19.04.95

**Begründung für die Einschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
„Ober der Hofwiese“ im Ortsteil Roth der Gemeinde Driedorf durch Satzungsbe-  
schluß gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf**

April 1995

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 2 dargestellt besteht im Ortsteil Roth der Gemeinde Driedorf ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung. Dies war für die Gemeinde auch der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

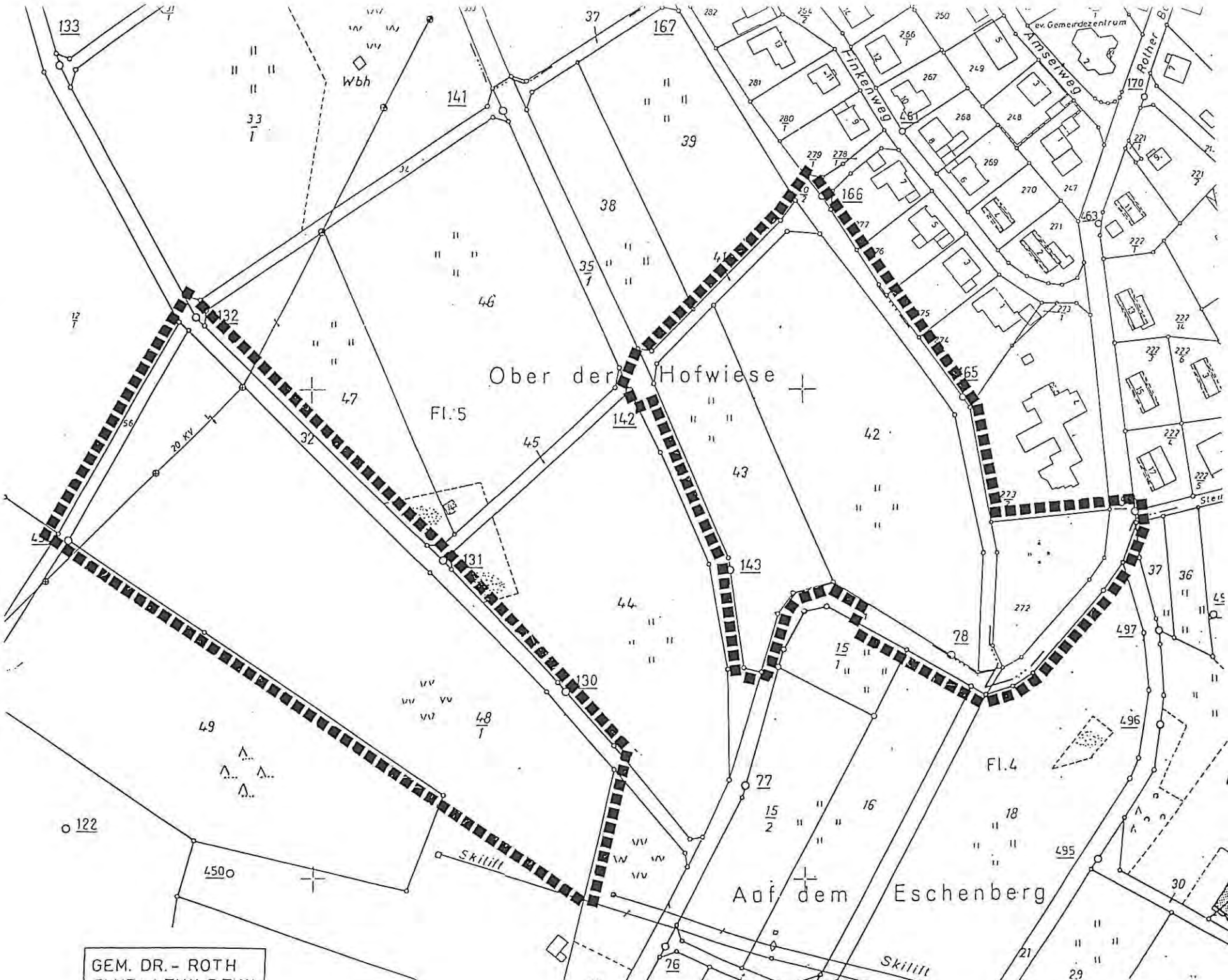
Der erste Teilabschnitt des Bebauungsplanes ist inzwischen erschlossen und in der Bebauung. Der Wohnbedarf ist jedoch aufgrund konkreter Nachfragen und Gesuche weit größer. Die Gemeinde hat sich deshalb entschlossen, nunmehr auch den Teilgeltungsbereich 2 als Satzung zu beschließen.

Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Abschnitt 2 ist auch städtebaulich sinnvoll. Die Bebauung entwickelt sich von der Ortslage aus nach außen. Der Teilbereich 2 stellt eine sinnvolle Erschließungseinheit dar. Am südlichen Ende der Erschließungsstraße ist eine Verbindung zur Straße „Rother Berg“ vorhanden.

Maßnahmen der Randeingrünung und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG können dem Teilabschnitt 2 sinnvoll zugeordnet werden (s. Flst. 48/1).

Driedorf/Fernwald, April 1995





GELTUNGSBEREICH  
 FÜR DEN SATZUNG  
 BESCHLUSS DER  
 GEMEINDEVER-  
 TRETUNG DREI  
 DORF FÜR DEN  
 BEBAUUNGSPLAN  
 " OBER DER HOF-  
 WIESE, AB-  
 SCHNITT 2 " IN  
 ORTSTEIL ROTH

■■■■ GRENZE DES  
 GELTUNGSBE-  
 REICHES

GEM. DR. - ROTH