

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

PLANUNGSBÜRO A.W.DAMM · 6301 FERNWALD 2

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

MITGLIED DER DEUTSCHEN AKADEMIE
FÜR STÄDTEBAU UND LANDESPLANUNG

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. Da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (in Kraft gesetzter Teil) ist, ist eine Zuordnung gem. § 8a BNatSchG nicht erforderlich.

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.

12. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen

Eine Zuordnung gem. § 8a BNatSchG in Zusammenhang mit § 9.1.20 BauGB ist nicht erforderlich, da die Gemeinde im Besitz aller Eingriffsgrundstücke ist und die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen auf die Verkaufspreise der Grundstücke umlegen wird.

Driedorf/Fernwald, im Juni 1993, fortgeschrieben Dezember 1993

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

PLANUNGSBÜRO A.W.DAMM · 35463 FERNWALD 2

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

MITGLIED DER DEUTSCHEN AKADEMIE
FÜR STÄDTEBAU UND LANDESPLANUNG

TULPENWEG 9
35463 FERNWALD 2

TELEFON 0641/41731
TELEFAX 0641/492487

Fernwald, den 03.12.93

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

Stand: Dez. 1993

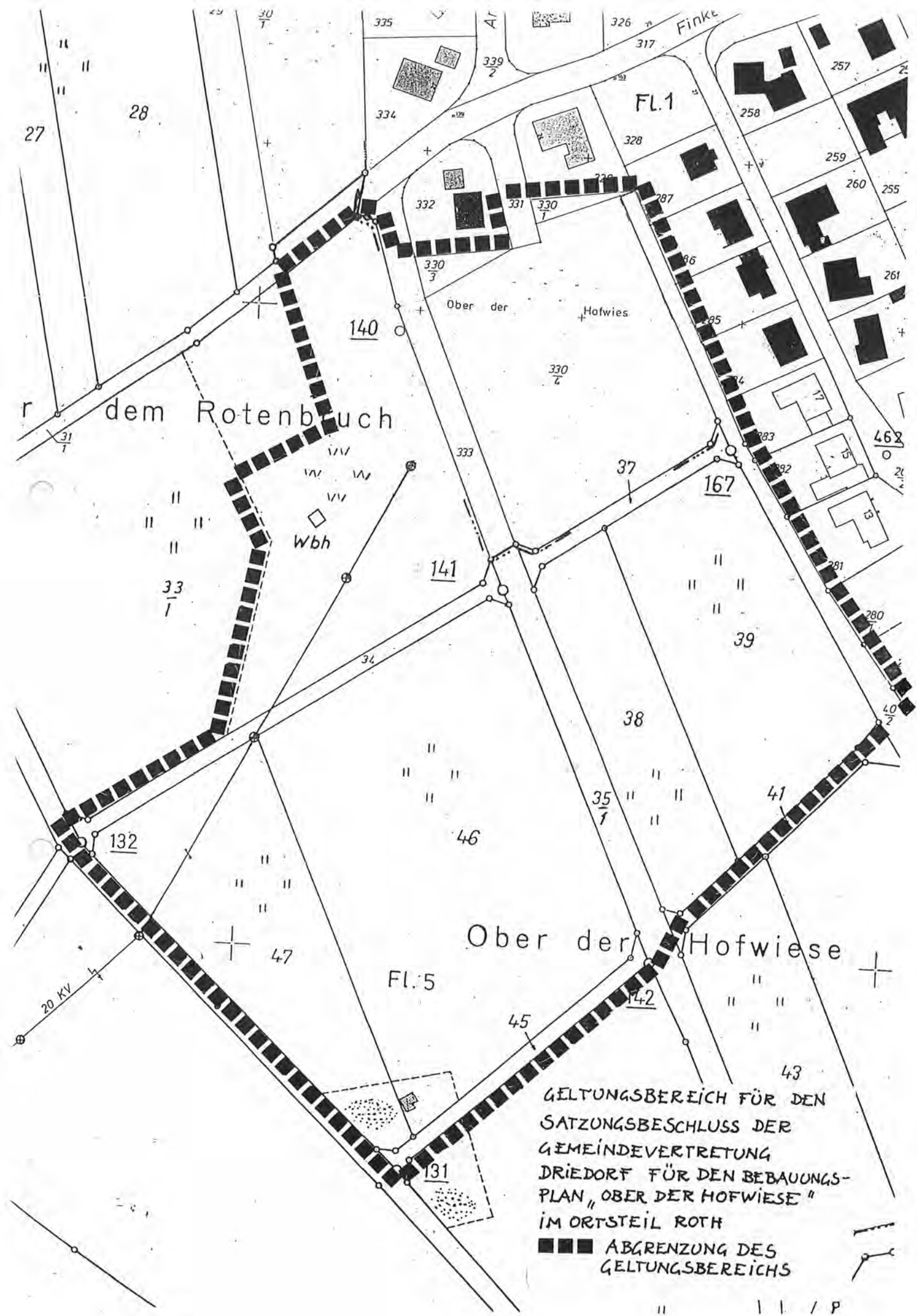
Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 2 dargestellt besteht im Ortsteil Roth der Gemeinde Driedorf ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung. Dies war für die Gemeinde auch der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Gemeinde will diesem dringenden Wohnbedarf neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch durch eine aktive Bodenpolitik Rechnung tragen, um der Bevölkerung zu ortsüblichen, erschwinglichen Preisen Bauland zur Verfügung zu stellen und um in den Kaufverträgen sicherzustellen, daß die Baugrundstücke auch in einem angemessenen Zeitraum tatsächlich bebaut werden. Sie hält es nicht für vertretbar, freie Landschaft in Bauland umzuwandeln, ohne daß die o. a. Voraussetzungen gewährleistet sind. Nach langen und intensiven Bemühungen der Gemeinde um Landerwerb ist festzustellen, daß die vorgenannten Bedingungen nur für einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Ober der Hofwiese" zutreffen. Die Gemeindevertretung hat deshalb diesen Teil des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die teilweise Inkraftsetzung des Bebauungsplanes ist auch städtebaulich sinnvoll. Die Bebauung kann sich von der Ortslage aus nach außen entwickeln. Der Teilbereich stellt eine sinnvolle Erschließungseinheit dar. Am südlichen Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit für Pkw's und Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge vorhanden.

Maßnahmen der Randeingrünung und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG können ebenfalls dem Teilabschnitt sinnvoll zugeordnet werden.

Die Gemeinde wird sich weiterhin bemühen, auch für den südlichen, nicht als Satzung beschlossenen Teilbereich des Bebauungsplanes die vorgenannten Voraussetzungen herbeizuführen, um auch in diesem Teilbereich zu ortsüblichen Bedingungen Bauland bereitstellen zu können und die Bebauung in angemessenem zeitlichem Rahmen zu sichern.

Erst bei Vorliegen dieser Voraussetzungen kann die Gemeindevertretung erwägen, auch für diesen Teilbereich einen Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB zu fassen.



r dem Rotenbruch

Ober der Hofwiese

GELTUNGSBEREICH FÜR DEN
 SATZUNGSBESCHLUSS DER
 GEMEINDEVERTRETUNG
 DRIEDORF FÜR DEN BEBAUUNGS-
 PLAN „ OBER DER HOFWIESE “
 IM ORTSTEIL ROTH
 ■■■ ABGRENZUNG DES
 GELTUNGSBEREICHS