

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplan „Bei der Ohlemühl“ - 1.Änderung im OT Driedorf

- Begründung -

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

07.04.2008

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	1
1.3	Aktuelle Nutzung und Vorhabensbeschreibung	1
1.4	Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB.....	2
1.5	Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange.....	2
1.5.1	Regionalplan Mittelhessen 2001 und Flächennutzungsplan	2
1.5.2	Schutzgebiete.....	2
1.5.3	Verkehr und Lärmschutz.....	2
2.	Festsetzungen	3

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

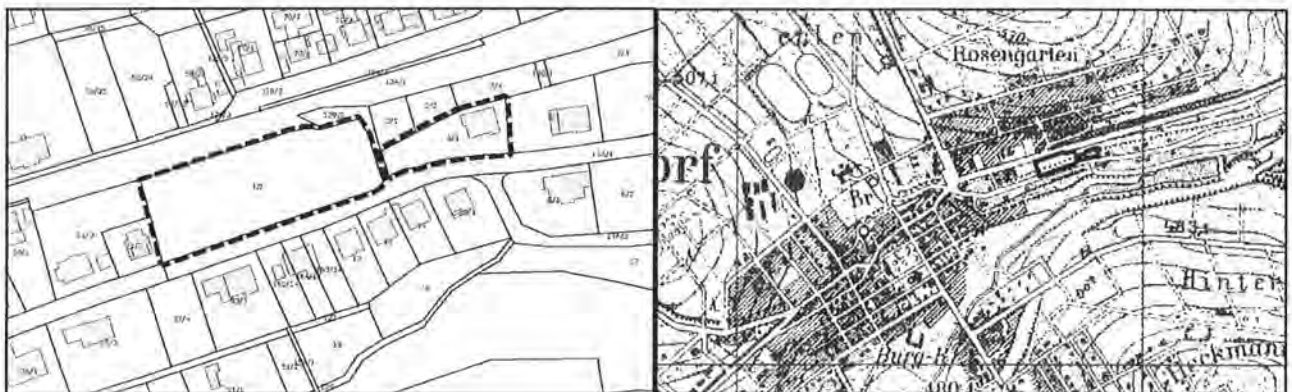
1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 11.12.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplans „Bei der Ohlemühl“ im OT Driedorf beschlossen.

Der Bebauungsplan „Bei der Ohlemühl“ aus dem Jahr 1976 ordnet den Bereich südlich der „Herborner Straße“ entlang der Straße „Am Wallgraben“ in Driedorf. Neben Wohnbauflächen sind eine forstliche Betriebsfläche und ein Spielplatz festgesetzt. Der Eigentümer Hessen-Forst plant nun die Aufgabe der Betriebsfläche und für den Spielplatz besteht kein Bedarf mehr. Beide Flächen sollen daher in der Folge ebenfalls als Wohnbauflächen genutzt werden. Die 1.Änderung des Bebauungsplans dient der Vorbereitung und städtebaulichen Ordnung dieser geplanten Folgenutzung.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist aus den beiden Karten ersichtlich. Er beinhaltet die Flurstücke 1/2 und 6/1 in Flur 21 in der Gemarkung Driedorf und umfasst insgesamt 4.150 m².



1.3 Aktuelle Nutzung und Vorhabensbeschreibung

Der Bebauungsplan „Bei der Ohlemühl“ aus dem Jahr 1976 ordnet den Bereich südlich der „Herborner Straße“ entlang der Straße „Am Wallgraben“ in Driedorf. Als Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Davon ausgenommen ist das Flurstück 1/2 (Flur 21), welches eine forstliche Betriebsfläche darstellt und als „Grünfläche – Erwerbsgartenbau“ festgesetzt ist. Aktuell wird das Flurstück als Weihnachtsbaumkultur genutzt. Im südöstlichen Bereich befinden sich vier größere Laubbäume.

Der Eigentümer Hessen-Forst plant nun die Aufgabe der Nutzung. Entsprechend der im Flächennutzungsplanung definierten städtebaulichen Zielsetzung soll als Folgenutzung eine Wohnbaufläche festgesetzt werden. Die Fläche ist über die Strasse „Am Wallgraben“ voll erschlossen. Die Versorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal. Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich in die umgebende Struktur einfügen. Insgesamt bietet die Fläche Platz für 4 Grundstücke.

Flurstück 6/1 wurde ursprünglich als Spielplatz festgesetzt. Für diesen bestand aber in der Folge kein Bedarf. Das Grundstück wurde daher bereits in der Vergangenheit bebaut.

1.4 Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Die Flächen sind eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen, Gegenstand der Planung ist die Folgenutzung einer nicht mehr notwendigen forstlichen Betriebsfläche und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Aufstellungsverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Es werden insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt, es werden keine Vorhaben zulässig, welche die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsstudie begründen und es werden keine NATURA 2000-Gebiete berührt.

Eingriffe gelten somit im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Von der Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Entsprechend den Regelungen in § 13 BauGB wird auf die Verfahren nach § 3(1) und § 4(1) BauGB verzichtet. Gemäß §13 (2) BauGB wird den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 4 Wochen gegeben. Danach soll eine öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB erfolgen.

1.5 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 und Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im RPM 2001 als Fläche für Siedlungsfläche dargestellt. An dieser Darstellung hat sich in der im Aufstellungsverfahren befindlichen Fortschreibung des Regionalplans nichts geändert.

Im rechtskräftigem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaugläche dargestellt.

Die vorliegende Planung erfüllt 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.

1.5.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Schutzgebiet.

1.5.3 Verkehr und Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ortsdurchfahrt L 3461. Die Zulässigkeit der geplanten Bebauung orientiert sich am umgebenden Bestand, insbesondere an den Festsetzungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bei der Ohlemühl“. Lärmschutzmaßnahmen werden daher als nicht notwendig erachtet. Die Straßenbauverwaltung weist dennoch vorsorglich darauf hin, dass eventuell erforderliche Maßnahmen in vollen Umfang zu Lasten der Gemeinde gehen.

2. Festsetzungen

Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen umgebenden Bebauung und den Festsetzungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bei der Ohlemühl“.

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt GRZ = 0,4, GFZ = 0,5.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung von einem Vollgeschoss sowie ergänzend durch die Festsetzung der maximalen First und Traufhöhen geregelt. Durch die Aufschüttung des Geländes ist das natürliche Geländeprofil nicht mehr nachzuvollziehen. Den Bezug stellt daher das jetzige Gelände dar. Da die Erschließung von der Strasse „Am Wallgraben“ erfolgt, welche wesentlich tiefer liegt, wird die Geschossigkeit das wesentliche Kriterium sein. Die maximalen Höhen sollen die Entwicklung in Bezug auf das Gelände entlang der Herborner Strasse begrenzen.

Die Herstellung von Zufahrten zur Herborner Strasse ist unzulässig. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung sowie einer Dachneigung von mindestens 26° dient der Sicherstellung der Effizienz einer möglichen Nutzung solarer Energie.

Driedorf

April 2008