

# Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf

OT Driedorf



## Bebauungsplan „Schneiderstriesch – 2.Änderung“

### Begründung



Juni 2005

Bearbeitung:

Planungsbüro **ZETTL**  
Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30  
35394 Gießen  
Tel. 0641 49410349  
Email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

1. Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Naturräumliche Ausstattung.....	2
1.3.1 Naturräumliche Einheit .....	2
1.3.2 Geologie und Boden.....	3
1.3.3 Topographie .....	3
1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange.....	3
1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 und Flächennutzungsplan.....	3
1.4.2 Schutzgebiete.....	4
1.4.3 Landschaftsplan und sonstige naturschutzfachliche Belange .....	4
2. Festsetzungen .....	5
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1.1 Gewerbegebiet .....	5
2.1.2 Mischgebiet .....	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	5
2.4 Verkehrserschließung / Anbindung.....	5
2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs.....	7
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	8
3.1 Rechtsgrundlagen.....	8
3.2 Denkmalpflege.....	8
3.3 Niederschlagswasser.....	8
3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen.....	8
3.5 Brandschutz, Rettungsdienst .....	8
3.6 Ver- und Entsorgung.....	8
3.6.1 Wasserversorgung .....	8
3.6.2 Löschwasser.....	9
3.6.3 Abwasser.....	9
3.6.4 Strom.....	9
3.6.5 Verkehr.....	9

Anlage:

Grünordnungsplan

## 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

### 1.1 Planungsanlass

Das Gewerbegebiet „Schneiderstriesch“ im Südwesten des zentralen Ortsteils Driedorf ist auf der Grundlage des Bebauungsplans „Schneiderstriesch Nr.2“, genehmigt am 06.10.1969 durch den Regierungspräsidenten Darmstadt, entwickelt worden.

Im Laufe der Zeit haben sich die einige Rahmenbedingungen geändert und es haben sich Entwicklungen eingestellt, welche von den ursprünglichen Planungen abweichen:

- Zur Zeit der Planaufstellung war eine Weiterentwicklung des Gewerbegebiets nach Nordwesten vorgesehen. Entsprechend wurde eine zentrale Erschließungsstrasse vorgesehen, welche an der Grenze des Geltungsbereichs im NW endet. Da diese Erweiterung mittlerweile aus verschiedenen städtebaulichen Gründen nicht mehr weiter verfolgt wird, wurde die Erschließung in Form zweier Stiche mit Wendeanlagen ausgeführt.
- Die Freileitungen bestehen nicht mehr, die hierfür von Bebauung freizuhaltenen Trassen sind nicht mehr notwendig.
- Südöstlich der Kreisstrasse war ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Dieses wurde aber in dieser Form nie entwickelt. Vielmehr wurde hier der gemeindliche Bauhof eingerichtet. Dieser ist mittlerweile in das Gewerbegebiet verlagert worden und der alte Bauhof wird von der Firma Keller als Betriebsgelände genutzt.
- Im Osten markiert der Verbindungsweg zwischen der K 77 und der Höllkopfstrasse die Grenze des Gewerbegebiets. Der jetzige Geltungsbereich schneidet hier ein Dreieck ab, wodurch das Grundstück 60/14 nicht vollständig einbezogen wird.

Mit der Planaufstellung sollen die Festsetzungen im Bereich des aktuellen Geltungsbereichs den aktuellen Erfordernissen angepasst werden und die aktuellen Nutzungen geregelt werden.

Weiterhin dient die Planaufstellung auch der Regelung zweier Gebietserweiterungen. Diese dienen der Deckung des Bedarfs der beiden ansässigen Gewerbebetriebe EOS Günter und Keller an betrieblichen Erweiterungsflächen.

Die Firma EOS Günter benötigt einen neuen Firmenparkplatz, da der bestehende für den gewachsenen Bedarf nicht mehr ausreicht. Eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes ist nur bedingt möglich, ausserdem liegt er jenseits der Kreisstrasse 77, die Überquerung stellt ein nicht unerhebliches Unfallrisiko insbesondere in den Morgen- und Abendstunden dar. Es ist daher vorgesehen, einen neuen Parkplatz im Südwesten direkt im Anschluss an das Firmengelände zu bauen.

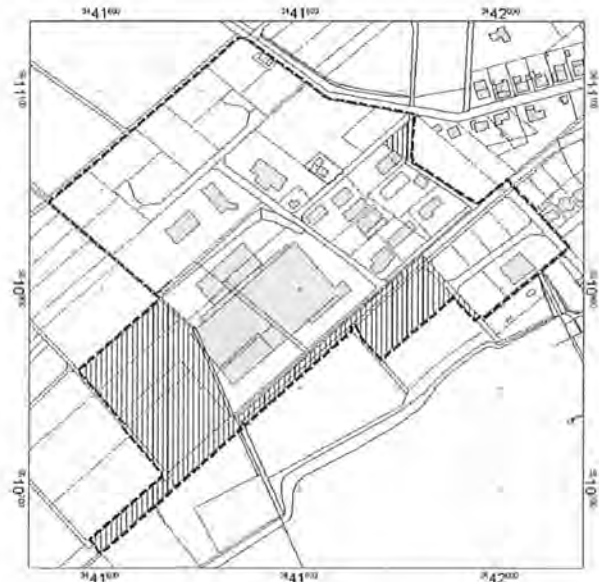
Die nicht mehr benötigte Fläche des jetzigen Parkplatzes soll der benachbarten Firma Keller als zukünftige betriebliche Erweiterungsfläche dienen.

Aufgrund der vorgenannten Erfordernisse hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 04.05.2004 den Aufstellungsbeschluss zur Planänderung gefasst.

Bei dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Scheiderstriesch Nr.2“ handelt es sich im Grunde um die 1. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans „Schneiderstriesch“. In Anlehnung an die heute übliche Namensgebung erhält der neue Bebauungsplan daher den Namen „Schneiderstriesch, 2. Änderung“.

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet „Schneiderstriesch“ liegt im Südwesten am Ortsausgang des Ortsteils Driedorf an der K 77, die hier zum Ortsteil Mademühlen führt. Die nachfolgende Abbildung zeigt links zur Orientierung eine unmaßstäbliche Übersichtskarte auf der Grundlage der TK 10 mit den Grenzen des rechts abgebildeten Ausschnitts. Dieser unmaßstäbliche Ausschnitt auf der Grundlage der Flurkarte zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans, wobei die Erweiterungsflächen schraffiert sind.



Nach Osten schließt sich beidseits der K 77 die bestehende Ortslage an, südöstlich der K 77 liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und der Stausee der Driedorfer Talsperre, nach Westen und Norden schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an, die überwiegend als Grünland genutzt werden.

Die Erweiterungsfläche für den Parkplatz der Firma Günther wird derzeit ebenfalls als Grünland genutzt, der jetzige Parkplatz ist asphaltiert und wird an der Längsseite zum Stausee durch eine größere Baumhecke begrenzt.

## 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 Feuchtflecken 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

Das Planungsgebiet ist S bis SE exponiert und weist Höhen von ca. 490 m ü. NN im Bereich des ehemaligen Bauhofs bis ca. 520 m ü. NN an der nördlichen Ecke in der Verlängerung der Höllkopfstrasse auf. Das Gelände ist relativ gleichmäßig geneigt, die mittlere Hangneigung beträgt 8%. Im westlichen Bereich befindet sich eine Mulde mit einem Graben. Dieser bildet im oberen Bereich die westliche Grenze des Planungsgebiets. Im unteren Bereich überschreitet der Baugebiet die Mulde und der Graben durchzieht den Planungsgebiet im Bereich der Firma EOS Günther. Der Graben ist in diesem Bereich vollständig verrohrt.

Aufgrund der Lage im Relief ist hier überwiegend mit den Rankern bis flachgründigen Braunerden zu rechnen, was auch durch die bisherigen Gründungserfahrungen belegt wird.

## 1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

### 1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 und Flächennutzungsplan

Im Bereich des Planungsgebietes nördlich der K 77 ist im RPM 2001 „Bereich für Industrie und Gewerbe – Bestand“ und nach SW anschließend „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ dargestellt, wobei die geplante Erweiterung im Grenzbereich liegt. Gemäß Punkt B 5.2-5 des RPM 2001 können unter bestimmten Umständen am Ortsrand Flächen für den betrieblichen Eigenbedarf zu Lasten der „Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege“ realisiert werden. Die Gemeinde Driedorf hat daher im Jahr 2004 ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem das jetzige Baulandverfahren vorbereitet wurde. Mit der Änderung wurde die Erweiterungsfläche für den neuen Parkplatz der Firma Günther als gewerbliche Baufläche dargestellt und der jetzige Parkplatz als gemischte Baufläche. Die Änderung wurde mit Schreiben vom

08.11.2004 durch das Regierungspräsidium Gießen genehmigt und mit der Bekanntmachung am xx.xx.2004 rechtskräftig.

Die Fläche des ehemaligen Bauhofs ist im Regionalplan als „Siedlungsfläche-Bestand“ und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche 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.

#### 1.4.2 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ID 532-053 des Wasserverbandes Dillkreis Süd. Die Ver- und Gebote des Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

Ansonsten liegt das Planungsgebiet in keinem bestehendem oder geplanten Schutzgebiet.

#### 1.4.3 Landschaftsplan und sonstige naturschutzfachliche Belange

Im Rahmen der Realnutzungs- und Biotopkartierung 1997 zur Neuaufstellung des Landschaftsplans wurde die Fläche des geplanten Parkplatzes flächendeckend als intensiv genutztes frisches, artenarmes Grünland kartiert, die Baumhecke im Bereich des bestehenden Parkplatzes als Gehölze trockener bis frischer Standorte. Die übrigen Bereiche wurden als Bauflächen nicht kartiert. Der naturschutzfachliche Wert der Flächen ist mit Ausnahme der Baumhecke mithin als gering einzustufen.

Die im SW angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist im FNP bis nach Mademühlen als Schwerpunktraum für die Entwicklung von Säumen, Hecken und Feldgehölzen dargestellt. Der Feldweg, welcher das Gewerbegebiet im NW begrenzt, stellt dort sowie in seinem weiteren Verlauf nach SW gleichzeitig die Grenze verschiedener naturschutzfachlicher Belange dar (FFH, LSG, Biotopkomplex). Die geplante Fläche liegt hiervon 150m entfernt. Geschützte Biotope nach § 15d HENatG sind im Umfeld nicht betroffen.

Mit Ausnahme der Baumhecke liegen somit weder auf Fläche selbst noch in der unmittelbaren Umgebung naturschutzfachlich wertvolle Bereiche vor, die beeinträchtigt werden könnten.

Der Landschaftsplan sieht daher auch keine Restriktionen hinsichtlich einer möglichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich vor. Außer der Renaturierung des Grabens macht er auch keine weiteren Vorschläge für Verbesserungsmaßnahmen im Umfeld des Planbereichs.

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

## **2.Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Gewerbegebiet**

Die bisherigen Festsetzungen für das Gewerbegebiet bleiben bestehen und werden auch für die Gebietserweiterung übernommen. Der Flächenbedarf für die Stellplätze und der Ausgleichsflächen erlaubt es, nördlich davon den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche in geringen Umfang zu erweitern und so zusätzlich eine betriebliche Erweiterungsfläche zu ermöglichen.

#### **2.1.2 Mischgebiet**

Im Osten des Geltungsbereichs auf der gegenüberliegenden Seite der K 77 war ursprünglich eine Wohnbaufläche vorgesehen. Die tatsächliche Entwicklung im Anschluß an die alte Ortslage hat aber einen anderen Verlauf genommen. Zunächst wurde hier der gemeindliche Bauhof eingerichtet, welcher mittlerweile in das Gewerbegebiet verlagert wurde. Als Folgenutzung hat sich die Firma Keller (Metallbau) angesiedelt und ein Wohnhaus wurde errichtet. Dem Charakter nach entspricht die Nutzung einer gemischten Baufläche, welche sich besser in das Umfeld, d.h. im Übergang von der alten Ortslage zum Gewerbegebiet, einfügt als die im alten Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche. Die Fläche wird daher als gemischte Baufläche festgesetzt. Die Fläche des jetzigen Parkplatzes soll als betriebliche Erweiterungsfläche für die Firma Keller dienen und wird ebenfalls als gemischte Baufläche festgesetzt.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl zur zulässigen Vollgeschosse und der Grund- und Geschoßflächenzahl bestimmt. Im Bereich des Mischgebiets wird zusätzlich die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Maßgebend sind die Werte der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Nutzungswerte sind jeweils Höchstwerte.

Aufenthaltsräume und dazugehörige Treppenträume einschließlich Umfassungsflächen in Dach- und Kellergeschossen, die nicht zu den Vollgeschossen zählen, werden auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Baugebieten mit Baugrenzen festgelegt worden. Der bisher festgesetzte Abstand zum Fahrbahnrand der K 77 von 15m wurde auch für die neuen Mischgebietsfläche übernommen. Für das Mischgebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt, für das Gewerbegebiet wurde hierzu keine Festsetzung getroffen, da die Regelung über die Baugrenzen hier ausreicht.

### **2.4 Verkehrserschließung / Anbindung**

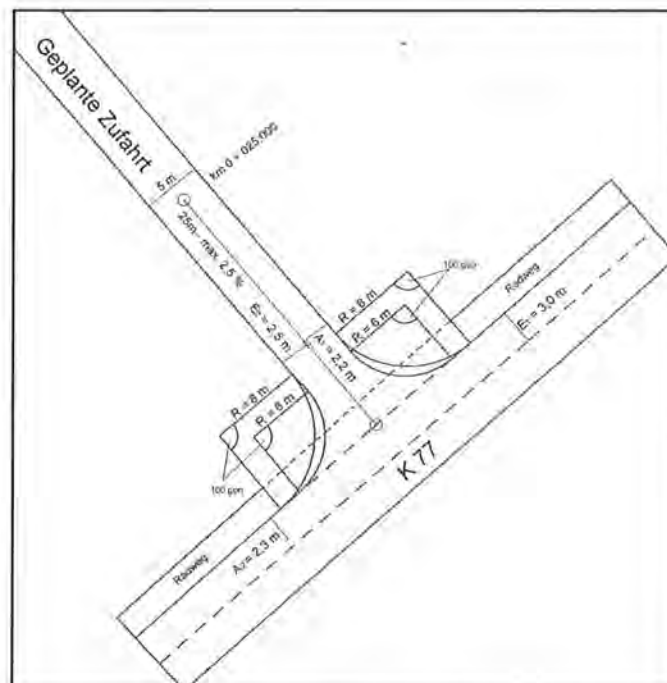
Das bestehende Gewerbegebiet „Schneiders Triesch“ ist über die zentrale Erschließungsstrasse an die K 77 angebunden. Hier liegt auch die Werkszufahrt der Firma EOS Günter. Das Betriebsgelände besitzt eine Umfahrung sowie Lagerflächen im Aussenbereich. Die Umfahrung dient der Andienung durch den Speditionsverkehr und gleichzeitig als Verkehrsfläche zwischen den Betriebsgebäuden und den Lagerflächen. Die zusätzliche Abwicklung des Zufahrtsverkehrs für den neuen Firmenparkplatz ist aus

Sicherheitsgründen nicht möglich, die Einrichtung einer getrennten Zufahrt scheidet aus Platzgründen ebenfalls aus. Es ist daher geplant den neuen Parkplatz über den angrenzenden Feldweg direkt an die K 77 anzubinden.

In einem dazu anberaumten Ortstermin zusammen mit dem ASV Dillenburg wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen für diese Anbindung festgelegt. Vor der Bauausführung ist eine Vereinbarung zur Regelung der rechtlichen und technischen Details zwischen dem ASV und dem späteren Eigentümer der Zufahrt-Parzelle (wahrscheinlich die Gemeinde) abzuschließen. Die hierzu festgelegten Inhalte sind z.T. bereits im Bauleitverfahren zu beachten. Hierzu gehören:

- Nachweis der Befahrbarkeit gemäß maßgebenden Bemessungsfahrzeug (ausreichende Ausrundungsradien)
- Längsneigung der Zufahrt von der K 77 aus auf den ersten 25 m nicht größer als 2,5 %
- Beidseitig Sichtdreiecke für Anfahrsichten von 200 m
- Bedarf eines Aufstellbereichs für Linksabbieger
- Querenden Rad-/Gehweg berücksichtigen

Auf der Grundlage dieser Vorgaben wurde ein Knotenpunktentwurf gemäß RAS-K1 erarbeitet und zur Grundlage der vorliegenden Planung gemacht (nachstehende Abbildung). Als Bemessungsfahrzeug wurde ein PKW zugrunde gelegt. Die Planung des Anschlusses mit Hilfe einfacher Kreisbogen ist für die Planungssituation ausreichend. Bereits bei einem Ausrundungsradius von 6m ist das Ein- und Abbiegen ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn möglich. Die Breite der Strassenparzelle macht Ausrundungsradien bis 8m möglich. Die geforderte Längsneigung kann durch die Länge der geplanten Zufahrt eingehalten werden.



Damit die Radfahrerfurt des querenden Radweges von wartepflichtigen Kraftfahrzeugen freigehalten werden kann, wurden die Sichtdreiecke für einen Abstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand dargestellt. Der geradlinige Streckenverlauf der K 77 in diesem Bereich gewährleistet die ausreichende Länge der Sichtdreiecke.

Der Bedarf für einen Aufstellbereich für Linksabbieger ergibt sich wenn zu Spitzenzeiten (Arbeitsbeginn) mit mehr als 20 Linksabbiegern/h zu rechnen ist. Zum gegenwärtigen



Zeitpunkt sind aber nur max. 17 PKW zu erwarten, so dass ein Aufstellbereich nicht zwingend notwendig ist. Die Breite der Strassenparzelle würde dennoch ein Verziehen der Fahrbahn in beide Richtungen ermöglichen, so dass im Bedarfsfalle mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Aufstellbereichs gegeben sind.

Die neue Mischgebietsparzelle im Bereich des jetzigen Firmenparkplatzes der Firma EOS kann nur in Gegenlage zur bestehenden Erschließungsstrasse des Gewerbegebiets „Schneiderstriesch“ an die K 77 angebunden werden. Das ASV hat darauf hingewiesen, dass dies aber nur möglich ist, wenn eine zumutbare Anbindung über das gemeindliche Strassennetz nicht gegeben ist.

Die Festsetzung des Parkplatzes erfolgt auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 4 BauGB als Fläche für Stellplätze. Die Größe der Fläche ist auf 150 PKW-Stellplätze mit entsprechenden Grünflächen konzipiert, womit der mittelfristig absehbare Bedarf nach derzeitiger Abschätzung ausreichend gedeckt ist. Gleichzeitig wird die Anlage weiterer Stellplätze im Bereich der Erweiterung nicht zugelassen, um eine zusätzliche Belastung des Knotenpunktes auszuschließen. Dieser soll ausschließlich dem Verkehr des geplanten Parkplatzes und dem bisherigen landwirtschaftlichen Verkehr dienen. Nach Fertigstellung des neuen Parkplatzes ist bestehende Parkplatzzufahrt zu schließen.

Auf der gleichen Grundlage erfolgt die Festsetzung der Zufahrtsbereiche sowohl für den neuen Parkplatz als auch für die Mischgebietsfläche, gleichzeitig werden im übrigen Bereich an der K 77 Zufahrten ausgeschlossen.

## **2.5 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.

### **3.Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **3.1 Rechtsgrundlagen**

Die aktuellen Rechtsgrundlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten der 2.Änderung für Entscheidungen über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben die BauNVO in der Fassung von 1990 zugrunde zu legen ist.

#### **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**

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 den naheliegenden Vorfluter eingeleitet werden. Die Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes (vgl. 1.4.2) ist zu beachten.

#### **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. Aufgrund der vorhandenen sowie der geplanten Bebauung ist maximal von einer mittleren Brandausbreitungsgefahr auszugehen. Bei den geplanten Festsetzungen zu der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschosßflächenzahl ist für das Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von 1.600 l/min und für das Mischgebiet von 800 l/min, jeweils mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar und über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

### 3.6.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt für das Plangebiet im Mischverfahren. Die Abwässer werden der Kläranlage in Rehbachtal 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 K 77 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.

Driedorf, 12.07.2005