

# Gemeinde Driedorf

**Begründung zum Bebauungsplan  
„Am Hohen Rain“,  
1. Änderung  
Ortsteil Driedorf**

**Planfassung  
Stand: 20.09.02**

X:\Auftraggeber\Driedorf\Dr-04\Begründung\Dr-04 Begründung-Planfassung.doc

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andrea Hager

[www.planungsbuero-hager.de](http://www.planungsbuero-hager.de)

email: [info@planungsbuero-hager.de](mailto:info@planungsbuero-hager.de)

**Andrea Hager**  
Dipl.-Ing. agr. Umweltsicherung

Büro für  
ökologische  
Fachplanungen

Friedrichstraße 8  
35452 Heuchelheim  
Telefon 0641 63 671  
Telefax /  
Modem 0641 67 277



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Veranlassung und Planziel</b>	<b>2</b>
<b>2 Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan</b>	<b>3</b>
<b>3 Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>4 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>5 Festsetzungen</b>	<b>4</b>
5.1 <b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	4
5.1.2 Mischgebiet	5
5.2 <b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
5.3 <b>Bauweise und Baugrenze</b>	<b>6</b>
5.4 <b>Verkehrsflächen</b>	<b>6</b>
5.5 <b>Grünflächen</b>	<b>6</b>
<b>6 Gestaltungssatzung</b>	<b>7</b>
<b>7 Wasserwirtschaftliche Belange</b>	<b>7</b>
<b>8 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange</b>	<b>7</b>
8.1 <b>Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB</b>	<b>7</b>
<b>9 Sonstiges</b>	<b>8</b>

## **1 Veranlassung und Planziel**

Der Bebauungsplan "Am Hohen Rain", Ortsteil Driedorf wurde am 17.12.1996 als Satzung beschlossen und am 20.12.1996 durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Driedorf rechtskräftig (BauGB-MaßnahmenG).

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt in drei Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes nur die Errichtung von Hausgruppen zu. Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei auf benachbarten Grundstücken stehenden aneinandergebauten Gebäuden. Eine Vermarktung dieser Grundstücke war bislang aufgrund der engen Begriffsbestimmung nicht möglich, so dass die Gemeinde Driedorf die starke Einschränkung der Hausform wieder aufweiten möchte.

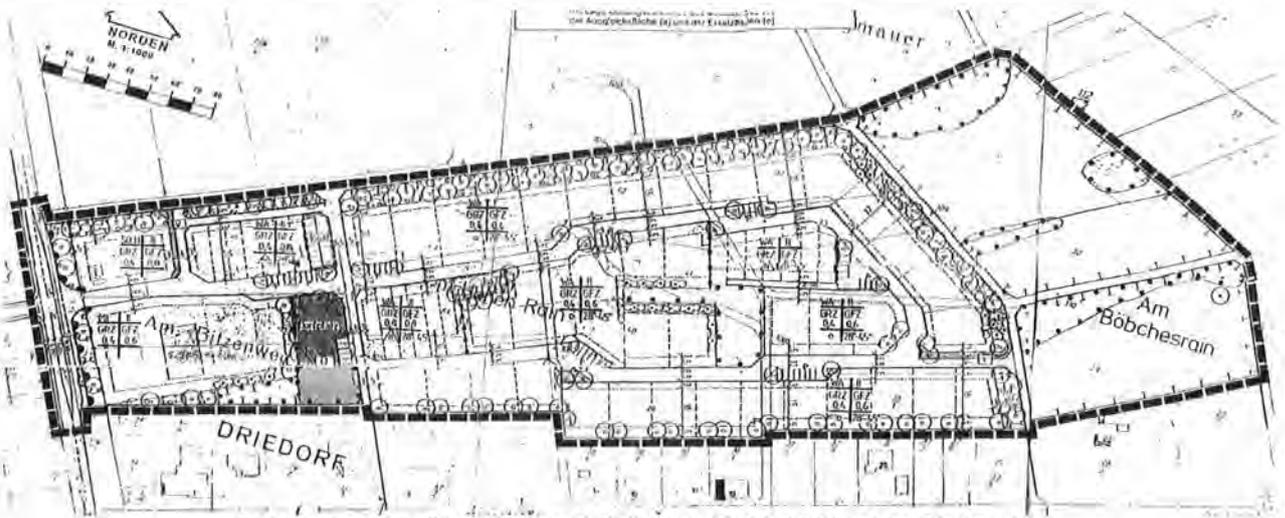
Darüber hinaus ist im Westen des Planungsgebietes ein Sondergebiet für die Errichtung eines Hotels vorgesehen. Das Baugebiet lässt sich ebenfalls nicht vermarkten. Die Gemeinde Driedorf strebt an dieser Stelle an, in Zusammenhang mit der östlichen Fläche ein Mischgebiet zu entwickeln, das eine breitere Nutzungspalette als dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten dient.

Hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die Traufhöhe auf den talseitigen Bezugspunkt bei zweigeschossiger Bauweise mit 6,50 m und bei eingeschossiger Bauweise auf 4,50 m beschränkt worden. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist ein Ausbau des Kellergeschosses oder Dachgeschosses zu Wohnraumzwecken nur bedingt möglich, so dass hier eine auskömmlichere Ausnutzung ermöglicht werden soll.

Die Einfriedungen der Baugrundstücke legt der rechtskräftige Bebauungsplan wie folgt fest: Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Im Zuge der Umsetzung dieser örtlichen Gestaltungsvorschrift gab es seitens der Bauaufsicht Unstimmigkeiten, inwieweit die durch Findlingssteine gesicherten Böschungen der Grundstücksgrenzen als Mauern zu interpretieren sind, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes hier eine Präzisierung dieser Festsetzung vornehmen wird.



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat daher am 23.10.2001 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Rain“, Ortsteil Driedorf gefasst.



Bebauungsplan "Am Hohen Rain" vom 20.12.1996, ohne Maßstab

## 2 Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stellt den Planungsbereich als Siedlungsflächen-Bestand dar. Den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird entsprochen.

Der wirksame Flächennutzungsplan für den Ortsteil Driedorf vom 07.07.1980 stellt den zu ändernden Planbereich als Wohnbaufläche dar. Da für den westlichen Teilbereich eine Mischgebiet-Darstellung erfolgt, deckt sich der wirksame Flächennutzungsplan nicht mit den künftigen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen, ist parallel zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes die Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Derzeit wird in der Gemeinde Driedorf der Gesamtlächennutzungsplan aufgestellt. Die Planung befindet sich im Vorentwurfsstadium. Die vorgesehenen Änderungen werden in dieser Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Driedorf berücksichtigt, so dass ein separates Verfahren nicht notwendig wird.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Driedorf (genehmigt am 31.07.01) werden für den Änderungsbereich die vorhandenen Gehölzstrukturen als geschützte Biotoptypen nach § 23 HENatG dargestellt. Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht sind im Planungsraum nicht vorhanden.

### 3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Driedorf und nimmt nach Süden bis Südwesten geneigte Hanglagen ein (siehe Flächenabgrenzung unten).



Ausschnitt der Topographischen Karte, genordet, unmaßstäblich

### 4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Hohen Rain“, 1. Änderung, bezieht sich auf einen Teilgeltungsbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: Flur 11, Flurstücke 142 bis 169, 171 bis 175, 176 (teilweise) und 177 bis 219 in der Gemarkung Driedorf.

### 5 Festsetzungen

Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hohen Rain“ vom 20.12.1996 ist

- die Änderung von Bauflächen: Sondergebiet und Wohngebiet in Mischgebiet
- die Herausnahme der Einschränkung der offenen Bauweise auf Hausgruppen
- die Änderung der Traufhöhe (gesamtes Gebiet)
- die Änderung der Gestaltung von Einfriedungen (gesamtes Gebiet)

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des zugrundeliegenden Bebauungsplanes vom 20.12.1996 gelten unverändert fort.

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

##### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem o. a. Planziel kommt im Planbereich ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Ausweisung.

Allgemein zulässig sind:



1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus werden Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO wie folgt zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen der Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

### 5.1.2 Mischgebiet

Im westlichen Bereich des Planbereiches kommt das Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zur Ausweisung. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist gem. § 16 (3) BauNVO festzusetzen

- stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Entsprechend setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl, GRZ, gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

*Die Grundflächenzahl bleibt unverändert. Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes vom 20.12.1996.*



### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl, GFZ, gibt an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

*Die Geschossflächenzahl bleibt unverändert. Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes vom 20.12.1996.*

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss und ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Zahl der Vollgeschosse gewährleistet noch nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen auch tatsächlich ausgeschlossen bleiben.

*Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes vom 20.12.1996.*

### **Tauf- und Firshöhen**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die Traufhöhe auf den talseitigen Bezugspunkt bei zweigeschossiger Bauweise mit 6,50 m und bei eingeschossiger Bauweise auf 4,50 m beschränkt worden. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebiets ist ein Ausbau des Kellergeschosses oder Dachgeschosses zu Wohnraumzwecken nur bedingt möglich, so dass hier eine auskömmlichere Ausnutzung ermöglicht werden soll. Eine Änderung wird in bezug auf die Traufhöhe im gesamten Planbereich festgelegt.

Im MI lfd. Nr. 1 und 2 wird die zulässige maximale Traufhöhe auf 7,50 m, im WA lfd. Nr. 3 auf 5,50 m und im WA lfd. Nr. 4 auf 7,50 m über natürlichem Gelände beschränkt.

### **5.3 Bauweise und Baugrenze**

Bei der **Bauweise** wird die Einschränkung der Hausform auf Hausgruppen herausgenommen und wie folgt verändert. Im MI lfd. Nr. 2 und WA lfd. Nr. 3-4 gilt die offene Bauweise, der gemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Länge der genannten Hausformen höchstens 50 m betragen darf.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt flächenhaft mittels **Baugrenze**.

*Die Baugrenze wird nicht verändert. Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes vom 20.12.1996.*

### **5.4 Verkehrsflächen**

*Die Erschließung mit Verkehrsflächen wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 20.12.1996 nicht verändert. Die Festsetzung zu öffentlichen Parkplätzen wird nicht verändert. Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes vom 20.12.1996.*

### **5.5 Grünflächen**

*Die öffentlichen Grünflächen: Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün werde dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 20.12.1996 nicht verändert.*



## **6 Gestaltungssatzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO werden im Bebauungsplan folgende Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

### **Dachfarbe, Dachform, Dacheinschnitte und Dachgauben**

*Die Festsetzungen zur Dachfarbe, Dachform, Dacheinschnitte und Dachgauben werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 20.12.1996 nicht verändert. Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes vom 20.12.1996.*

## **7 Wasserwirtschaftliche Belange**

Die Ver- und Entsorgung ist im Gebiet bereits vorhanden. Darüber hinaus wird auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1996 verwiesen.

### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altflächen**

Im betroffenen Plangebiet liegen keine altlastenverdächtige Flächen, Altlasten oder Altflächen vor.

## **8 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 8a (1) BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind nach § 1a (2) BauGB hierzu insbesondere auch die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen.

Für die hier zur Bebauung anstehenden Grundstücke existiert bereits Baurecht auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1996. Dieser hatte die planerische Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und die Elemente der Eingriffsregelung wie Bestandserfassung, Eingriffsbewertung, Vermeidung und Ausgleich ausführlich behandelt (vgl. Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Am hohen Rain“ im Ortsteil Driedorf, Planungsbüro Peter Groß, Juni 1995)

*Bei der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft realisiert werden, so dass sich weitere Ausführungen erübrigen.*

### **8.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB**

Bei den Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB wird eine Änderung bei der Ausgestaltung der Einfriedung der Baugrundstücke vorgenommen.

Die Einfriedungen der Baugrundstücke legt der rechtskräftige Bebauungsplan wie folgt fest: Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

Im Plangebiet sind grob aufgesetzte Trockenmauern aus dem örtlichen Gestein (Basaltblöcke und Steine) erwünscht. Beim Aushub der Baugruben fallen diese in größeren Mengen an. Diese können mehrschichtig aufgehäuft werden. Erdüberdeckungen sollten nur in einer dünnen Schicht eingebracht werden. Eine Bepflanzung kann mit Stauden, Gräsern oder Gehölzen erfolgen (siehe Foto unten aus dem Baugebiet).



*Trockenmauer im Plangebiet, 09.01.02*

Die Textfestsetzung wird daher wie folgt geändert:

Einfriedungen sind so zugestaltet, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden. Böschungssicherungen mit Findlingen oder unverfugte Naturstein-Stützmauern sind zulässig.

*Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden mit Ausnahme zur Einfriedung nicht verändert. Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes vom 20.12.96.*

Nach § 9 (1a) BauGB können die Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden, um die Refinanzierung mittels Kostenerstattungsbeitragssatzung zu ermöglichen. Dem wird entsprochen.

*Die Zuordnungsfestsetzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 20.12.1996 nicht verändert. Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes vom 20.12.1996.*

## **9 Sonstiges**

Das **Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. dem Baulastträger der L 3044 ausgeschlossen sind.

Der **Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz**, weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass eine Versickerung des auf den Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Zone III des mit Verordnung vom 05.02.1980, StAnz. 09/1980, S.423, festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserbeschaffungsverbandes Dillkreis Süd, Sitz Sinn, aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugelassen werden kann und es daher der öffentlichen Kanalisation zuzuführen ist. Darüber hinaus kann eine Versickerung des Niederschlagswassers nur dann zugelassen werden, wenn ausschließlich Dachflächenwasser von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden zur Versickerung gelangt und die Versickerung selbst entweder in einer bewachsenen Bodenmulde oder breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgt. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der am Bauort vorhandene Grundwasserstand ist z.B. durch ein Bodengutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises stellt im Einzelfall fest, ob eine Erlaubnis für die Versickerung von Dachflächenwasser erforderlich wird.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen ist, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden.

Das **Amt für Brandschutz und Rettungsdienst beim Kreisausschuß des Lahn-Dill-Kreises** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass im Bereich des Bebauungsplangebietes ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen nach DIN 14090 für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen



und zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die Inhalte des Arbeitsblattes W 405 - Technische Regeln - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten sind. Als Löschwassermenge werden für das geplante allgemeine Wohngebiet 800 l/min und für das geplante Mischgebiet 1.600 l/min über 120 min = 288 m<sup>3</sup> benötigt. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so ist die Fehlmenge mittels Zisterne, Löschteich, oder anderen offenen Wasserentnahmestellen im Umkreis von max. 300 m (Fahrstrecke) um das Brandobjekt bereitzustellen. Gemäß HBO ist bei Gebäuden mit mehr als 8 m Brüstungshöhe über Geländeoberfläche, der zweite Rettungsweg über Hubrettungsgerät der Feuerwehr (Drehleiter) sicherzustellen. Das in der Gemeinde Driedorf kein Hubrettungsgerät zu Verfügung steht, kann der zweite Rettungsweg nur über Notleitern oder Fluchttreppen sichergestellt werden.

bearbeitet: Dipl.-Ing. Andrea Hager, 20.09.02