

**Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf
Ortsteil Heisterberg**

**Bebauungsplan „Melm“ - 1. Änderung
- Begründung -**

Ausfertigungsexemplar

Plantea **M**ittelhessen
Kooperation freiberuflicher Planer

Dipl.- Ing. Ina S ä f k e n
Kerkrader Straße 9
35394 Gießen
Telefon 0641 - 494100-06
Telefax 0641 - 494100-07
e-mail Planteam-Mittelhessen@gmx.de

Mai 2000

INHALT

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1 Derzeitige Situation und Planungsanlaß.....	1
1.2 Lage des Gebietes	1
1.3 Übergeordnete Planungen	1
2 Festsetzungen des Bebauungsplans	2
2.1 Geänderte Festsetzungen	2
2.1.1 Talseitige Traufhöhe/max. zulässige Dachneigung.....	2
2.1.2 Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers	2
2.2 Bestehende Festsetzungen.....	3
3 Eingriffsausgleich.....	3
4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	4
5 Empfehlungen.....	4

1 ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Derzeitige Situation und Planungsanlaß

Der Satzungsbeschluß über den vorliegenden Bebauungsplan „Melm“ wurde bereits im Jahr 1987 von der Gemeindevertretung Driedorf gefaßt. Da die Erschließung (Entwässerung) des Gebietes zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht gesichert war, wurde der Planvollzug bis zur Herstellung eines Kläranlagenanschlusses zunächst aufgeschoben.

Mittlerweile ist der Anschluß des Gebietes an die Zentralkläranlage Guntersdorf gewährleistet, darüber hinaus besteht konkreter Bedarf an einer Inanspruchnahme der Baugrundstücke, so daß die Gemeinde Driedorf sich nunmehr zum Vollzug der Planung entschlossen hat. Nach einer Vorprüfung zur Erschließungsplanung hat sich jedoch die Notwendigkeit einiger Festsetzungsänderungen ergeben, die unter 1.3 erläutert werden.

1.2 Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Melm“ umschließt eine Fläche von ca. 1,82 ha und ist am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Heisterberg nördlich der K 79 gelegen. Die Fläche wurde bereits umgelegt und umfaßt jetzt 15 Baugrundstücke (Flurstücks-Nrn. 184 bis 199, Flur 1) sowie die öffentlichen Erschließungsflächen.

Im Süden grenzt das Gebiet mit seiner Längsseite an bestehende Bebauung (Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter dem Dorf“), im übrigen an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gebiet selbst wird z. Zeit als Pferdekoppel genutzt. Es steigt nach Norden hin an. Die angrenzende Bebauung besteht größtenteils aus zweigeschossigen bzw. eingeschossigen Gebäuden mit unbegrenzter Traufhöhe.

1.3 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2000 (Entwurf zur 2. Offenlegung) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des „Siedlungsbereichs - Bestand“, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf ist er als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans weist hier nur noch eine bestehende Wohnbaufläche aus, so daß sowohl das Anpassungs- als auch das Entwicklungsgebot beachtet werden.

2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Geänderte Festsetzungen

Die geänderten Festsetzungen sind im Bebauungsplan (Planzeichnung und Textteil) kursiv und fett dargestellt.

2.1.1 Talseitige Traufhöhe/max. zulässige Dachneigung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für Gebäude eine talseitige Traufhöhe von max. 3,50 m, gemessen ab natürlichem Geländeanschnitt fest (zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1). Da das Plangebiet eine Hangneigung von bis zu 10 % aufweist, würde die Entwässerung der Gebäude bei einem Vollgeschoß und Keller unverhältnismäßig hohe finanzielle Aufwendungen nach sich ziehen, sowohl für die privaten Grundstücksnutzer als auch für die Gemeinde Driedorf als öffentlichem Erschließungsträger.

So müßte die notwendige Tiefe des Kanalgrabens bei entwässertem Kellergeschoß z.B. bis zu 5,70 m betragen.

Durch den im Plangebiet z.T. in geringem Abstand zur Bodenoberfläche anstehenden Fels ist außerdem mit zusätzlichen Kosten für notwendige Sprengungsarbeiten zu rechnen, abgesehen von den damit verbundenen massiven Eingriffen in den Naturhaushalt des Gebietes.

Die max. zulässige talseitige Traufhöhe wurde daher auf 5,0 m erhöht. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch ungewollte Gebäudehöhen zu vermeiden, wurde die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit bis zu 50° sehr steil festgesetzte Dachneigung im Gegenzug reduziert und mit max. 45 ° festgesetzt.

2.1.2 Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers

Den im Hessischen Wassergesetz sowie in der Hessischen Bauordnung seit 1987 deutlich geänderten Regelungen zur Abwasserbeseitigung (s. v.a. § 42 Abs. 2 HBO sowie § 51 Abs. 3 HWG) soll durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken Rechnung getragen werden.

Um die - gerade im Ortsteil Heisterberg - problematische Entwässerungssituation nicht unnötig zu verschärfen, ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (i.S. von § 51 Abs. 1 HWG) in Zisternen zu sammeln und auch dort zu verwenden, es sei denn, wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange stehen entgegen. Eine Versickerung ist aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet (hoch anstehender Fels, schlechte Wasserdurchlässigkeit der darüber liegenden Bodenschichten) nicht möglich.

Damit sollen nicht nur die Abwasseranlagen, sondern auch der Vorfluter entlastet werden, um dessen ökologisches Gleichgewicht nicht unnötig zu stören. Darüber hinaus wird in der Substitution von Trinkwasser (für Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder Waschmaschinenennutzung) eine wichtige Möglichkeit der Wassereinsparung und damit zur Schonung des Wasserhaushalts gesehen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 sowie Mindestgrundstückgröße von 500 qm ermöglichen die Errichtung der Zisternen innerhalb der zulässigen Grundfläche, ohne den Gestaltungsspielraum der Grundstücksnutzer übermäßig einzuschränken.

2.2 Bestehende Festsetzungen

Alle sonstigen, im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen entsprechen nach wie vor dem planerischen Willen der Gemeinde Driedorf und werden daher unverändert beibehalten. Die geänderten wie die bestehenden Festsetzungen folgen insgesamt einem in sich schlüssigen städtebaulichen Konzept, das die derzeit gültigen maßgeblichen Rechtsvorschriften erfüllt.

Der Charakter des Gebietes als zum Ortsrand hin locker bebauten Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten. Durch die Festsetzung einer GFZ von 0,5, von einem Vollgeschoß bei (immer noch) relativ geringer talseitiger Traufhöhenbegrenzung von 5 m, einer Mindestgröße der Grundstücke von 500 qm sowie offener Bauweise bildet es als Gebiet mit gering verdichteter Bebauung den Übergang von den talseits angrenzenden, dichter bebauten Bereichen zur offenen Landschaft.

Die Pflanzbindungen entlang v.a. der landschaftsoffenen Grenzen des Geltungsbereichs sowie gestalterische bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Dacheindeckung gewährleisten die optische Einfassung und Eingliederung des Gebietes in das geneigte offene Gelände.

3 EINGRIFFSAUSGLEICH

Durch Festsetzungsänderungen des vorliegenden Bebauungsplans werden keine Eingriffe vorbereitet, die nicht schon gem. der rechtskräftigen Festsetzungen zulässig sind. Eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die um 1,5 m erhöhte zulässige talseitige Traufhöhe wurde durch die Rücknahme der zulässigen Dachneigung von 50° auf 45° ausgeschlossen.

Grund für die geänderte Traufhöhenfestsetzung war dabei nicht eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sondern der erhebliche finanzielle Aufwand zur Erschließung des Gebietes sowie die wesentlich massiveren Eingriffe in Natur und Landschaft durch mögliche Sprengungsarbeiten.

Darüber hinaus trägt auch die in Anpassung an geltendes Recht zusätzlich getroffene Festsetzung zur Sammlung und Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers zur Vermeidung (einer Vorfluterbelastung) und Minderung (des Trinkwasserverbrauchs) von Eingriffen durch den Planvollzug bei.

Ein weitergehender Ausgleich der durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe ist daher nicht erforderlich.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 4.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserbeschaffungsverbandes Dillkreis Süd. Die entsprechenden Regelungen der Schutzgebietsverordnung (v. 5.2.80, StAnz. 9/1980, S. 423) sind zu beachten.
- 4.2 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 45 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz zu verfahren.
- 4.3 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 4.4 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
- 4.5 Altflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Satzungsgebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.
- 4.6 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

5 EMPFEHLUNGEN

Zusätzlich zu den in der Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen, sollen im folgenden unverbindliche Empfehlungen für einen „ökologischen“ Städtebau gegeben werden.

Zur Minimierung des Heizwärmebedarfs der zu errichtenden Gebäude sollten diese:

- ein günstiges A/V-Verhältnis, d. h. ein möglichst großes Volumen bei möglichst geringer Außenfläche aufweisen - durch Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Gebäudeversätze bzw. allgemein die „Kompaktheit“ des Gebäudes vermindemde Bauteile, verschlechtert sich das A/V-Verhältnis;
- Dächer mit einer Neigung von optimal 30° und Ausrichtung nach Südwesten oder Südosten aufweisen - der Heizwärmebedarf ist dann (bei konstantem Gebäudevolumen) am niedrigsten, außerdem kann eine Brauchwasser- oder Photovoltaikanlage so optimal genutzt werden;
- mit der Hauptfensterfläche um nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen - zur Ausnutzung der passiven Sonnenenergie;
- nicht durch Bepflanzung vor ihrer Südwest bzw. Südostfassade verschattet werden (Bäume sollten das 1 ½ bzw. 2fache ihrer Höhe als Abstand zu den Fassaden einhalten - angenommener Verschattungswinkel: < 30°).

Um auch die Nachbargrundstücke möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollten die schattenwerfenden Kanten der zu errichtenden Gebäude außerdem einen Abstand von etwa ihrer 2-3fachen Höhe zu den Nachbargebäuden aufweisen (angenommener Verschattungswinkel: 18-24°).

Darüber hinaus bietet die Architektur bereits seit langem Möglichkeiten, den Energieverbrauch von Gebäuden über die gem. Wärmeschutzverordnung einzuhaltenen Werte hinaus zu reduzieren (Niedrigenergiehaus, Passivhaus, Nullenergiehaus) - genaueres hierzu ist über Architekturbüros zu erfahren.

Um das in Zisternen gesammelte Regenwasser optimal nutzen zu können (Brauchwassernutzung), sollten folgende Faktoren beachtet werden:

- als Dacheindeckung eignen sich v.a. glatte Materialien wie Tonziegel, Schiefer und Kunststoffe (auch Sonnenkollektoren), aber auch Betondachsteine (wobei der Ausnutzungsgrad hier um etwa 5 % verringert ist) - sie haben einen positiven Effekt auf die Gesamtzusammensetzung des Dachablaufwassers; weniger geeignet sind Metalle, da das Dachablaufwasser insbesondere bei Neubauten am Anfang einen erhöhten Metallgehalt aufweist sowie asbestzementhaltige Materialien;
- bei begrünten Dächern vermindert sich die Menge des nutzbaren Regenwassers durch die erhöhte Verdunstung über Bodenoberfläche und Pflanzen im Jahresmittel um etwa 50 % - je nach Zielsetzung (max. mögliche Trinkwassersubstitution und/oder Ausnutzung der Vorteile eines Gründaches) ist ggf. darauf zu verzichten;
- die Neigung der Dächer sollte 40° oder weniger betragen;
- als Auffangflächen kommen ggf. auch sonstige befestigte Flächen, wie Hofflächen oder Terrassen in Betracht.

In privaten Gebäuden ohne wassersparende Installation und Verbrauchsgeräte kann jährlich bis zur Hälfte des benötigten Wasserbedarfs durch die Nutzung von Brauchwasser eingespart werden, wobei eine wichtige Einflußgröße natürlich auch die jährliche Niederschlagsmenge ist (Driedorf befindet sich z.B. in einer niederschlagsreichen Klimazone).