

Ortsgemeinde Hof

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hilgertshoon"
gem. § 9 Abs. 6 BBauG v. 23.6.1960

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden durch die Höhenstraße, im Osten durch die Neue Straße und im Süden teilweise durch den Feitzer Wege begrenzt. Die westliche Grenze verläuft in einem Abstand von etwa 130 m bis 180 m zur Neuen Straße.

Es erwies sich als notwendig, ca. 2,8 ha erschlossenes Bauland mit in die Planung einzubeziehen, um eine günstige Verpflechtung mit dem Neubaugebiet zu erreichen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist in der Planzeichnung durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet. Sie verläuft nicht immer entlang von Flurstücksgrenzen, da die bisherigen Flurstücke demnächst in einem Flurbereinigungsverfahren neu gebildet werden.

2. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Hof sind die Baulandreserven erschöpft.

Außerdem unterliegt Hof einem Flurbereinigungsverfahren.

Gemäß § 66 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes müssen Bauleitplanung und Flurbereinigungsplanung aufeinander abgestimmt werden.

3. Vorhandene Bauleitpläne

Für die Ortsgemeinde Hof liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 vor. In dem in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg sind für das betroffene Bebauungsplangebiet keine Abänderungen vorgesehen.

Südlich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Flur 14". Ein weiterer Bebauungsplan ("Altwies") ist in Bearbeitung.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BBauG sind nicht vorhanden.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

5.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Das geplante Neubaugebiet liegt an einem 4 %-igen Südhang, der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird.

Natürliche Gewässer sind nicht anzutreffen.

5.2. Vorhandene Gebäude und Verkehrsanlagen

Im Plangebiet gibt es zwei landwirtschaftliche Betriebe. In diesen Bereichen liegt ein Dorfgebiet (MD) vor, während die anderen bebauten Flächen den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) haben.

Die bestehenden Gebäude sind maximal zweigeschossig und weisen Satteldächer auf.

Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen sind in der Umgebung nicht anzutreffen.

5.3. Wasserversorgung und Kanalisation

Für das Gemeindegebiet besteht eine zentrale Wasserversorgung mit ausreichenden Druckverhältnissen.

Die Gemeinde besitzt seit 1975 eine neue biologische Kläranlage.

6. Geplante Maßnahmen

6.1. Erschließung

Die Planung des Straßen- und Wegenetzes erfolgte unter den Gesichtspunkten, daß

- eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht wird und
- die Dimensionierung entsprechend der Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der offenen Bauweise erfolgt.

6.2. Bauliche und sonstige Nutzung

Den künftigen Bedürfnissen entsprechend sieht die Planung nur Einzel- oder Doppelhäuser und maximal zweigeschossige Bauweise vor.

7. Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Baulandumlegung notwendig. Sie kann parallel zum Flurbereinigungsverfahren Hof durchgeführt werden.

8. Grünordnung

Aus Gründen des Landschaftsbildes und zur Förderung des Fremdenverkehrs soll das Baugebiet durch einen Grünstreifen abgegrenzt werden. Die Einzelheiten sind in einem Grünordnungsplan festzusetzen.

9. Statistische Angaben

Plangebiet = Bruttobauland	5,55 ha	
(davon noch nicht erschlossen)	(2,6 ha)	
- örtl. Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	0,69	} 0,88 ha = 16,0% des Bruttobaulandes
- örtl. Grünanlagen	0,17	
- Kinderspielfplatz	0,02	
- Versorgungsanlagen	0,01 ha	
Nettowohnbauland	4,61 ha	
(davon noch nicht erschlossen)	(2,08 ha)	
Anzahl .d. Häuser (=Wohnungen)	47	
(davon noch nicht erschlossen)	(24)	
Einwohner im Plangebiet bei 2,5 EW/Wo	118 EW	
Nettowohndichte	26 EW/ha Nettowohnbauland	

10. Überschlägliche Kostenermittlung

Durch den Ausbau der Erschließungsanlagen werden voraussichtlich folgende Baukosten (ohne Grunderwerb) entstehen:

a) örtl. Verkehrsflächen einschl. Beleuchtung und Verkehrsgrün	250.000,-- DM
b) Grünflächen einschl. Kinderspielfplatz	35.000,-- DM
c) Wasserversorgung	35.000,-- DM
d) Kanalisation	<u>80.000,-- DM</u>
	400.000,-- DM

Hinku kommen Kosten für eine Baulandumlegung (20.000,-- DM)
und evtl. Grunderwerb.



Hof, den 28. APR. 1978

Schöw

(~~Der~~ Ortsbürgermeister)

Erarbeitet:

Kulturamt Montabaur

Montabaur, den _____