

Ortsgemeinde Hof

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg				
Eing: 10. Dez. 1994				
Bgm	Bgo	1	2	3
5	Werk			

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Industriegebiet Weitelbach" gemäß  
§ 9 Abs. 8 BBauG i.d.F. v. 06.07.1979

#### 1. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet umfaßt die vorhandenen Gewerbegebiete von Hof südlich der B 414 sowie die Erweiterungsflächen zwischen der K 36 und der Grenze zu Salzburg.

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 umgebildet werden.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Hof verlor durch die Ausweisung eines Truppenübungsplanes größere Teile der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Zur Sicherung einer angemessenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie zur Schaffung ausreichender Erwerbsmöglichkeiten ist die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes erforderlich.

Hof unterliegt derzeit einem Flurbereinigungsverfahren. Die Gemeinde Hof ist daher gemäß § 144 c des Bundesbaugesetzes verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen. Nur so ist gewährleistet, daß eine umfassende Neuordnung, wie sie gemäß § 37 Flurbereinigungsgesetz gefordert wird, durchgeführt werden kann.

#### 3. Vorhandene Bauleitpläne

Die Verbandsgemeinde Bad Marienberg stellt derzeit einen Flächennutzungsplan auf, der auch die Gemeinde Hof erhält. Durch Verbandsgemeinderatsbeschuß vom 13.12.1976 soll das im Bebauungsplan vorgesehene Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wird durch 20 kv-Leitungen durchzogen, die nachrichtlich übernommen werden und in der Planzeichnung dargestellt sind. Weitere Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BBauG sind nicht bekannt.

Gegen die Satzung werden gem. § 11  
BauGB keine Bedenken erhoben.  
Montabaur, den ..... 29. JUNI 1994 .....  
Kreisverwaltung  
des Westerwaldkreises  
in Montabaur  
Abt. 6 A/60 - 610-13



Ausgefertigt:  
Hof, 10. Dez. 1994  
- 2 -  
Brecher  
Ortsbürgermeister



## Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

### 5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das neu zu erschließende Gebiet liegt an einem schwach geneigten Südwesthang. Derzeit werden die Flächen als Grünland genutzt.

### 5.2 Vorhandene Gebäude und Verkehrsanlagen

Die bestehenden baulichen Anlagen beiderseits der K 36 sind gewerblich genutzt. Nur an der B 414 befinden sich Wohngebäude, so daß nur diese Flächen den Charakter eines Mischgebietes (MI) aufweisen. Die restlichen bebauten Flächen sind Gewerbegebiet (GE).

Das Gebiet südlich der B 414 wird durch die Kreisstraße Nr. 36 erschlossen, die ausreichend breit ist.

### 5.3 Wasserversorgung und Kanalisation

Für das Gemeindegebiet besteht eine zentrale Wasserversorgung. Alle Flächen werden an die 1976 fertiggestellte Kläranlage (Simultananlage) von Hof angeschlossen.

## Geplante Maßnahmen

### 6.1 Erschließung

Eine Anbindung des Gewerbegebietes an die B 414 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich, so daß die Zuwegung nur von der K 36 aus erfolgen kann. Die wirtschaftlichste Lösung ist eine Stichstraße.

### 6.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Den künftigen Bedürfnissen entsprechend sieht die Planung maximal zweigeschossige Bauten für Gewerbe vor.

### 6.3 Grünordnung

Um eine künftige Entwicklung des Fremdenverkehrs nicht zu stören und zur Erhaltung des Westerwälder Landschaftsbildes sind die in der Planzeichnung dargestellten Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen.

## Bodenordnerische Maßnahmen

Die Gemeinde Hof hat im Bereich östlich der K 36 größere Flächen des Erweiterungsgebietes erworben. Hier sind Fortführungsvermessungen ausreichend. Die restlichen Flächen liegen im Privatbesitz. Eine Bodenordnung erscheint nicht notwendig.

## Sozialplan

Es ist nicht zu erwarten, daß bei der Durchführung des Bebauungsplanes größere Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der durch die Planung Betroffenen auftreten. Gegebenenfalls können Härten durch das Flurbereinigungsverfahren vermieden werden.

9. Statistische Angaben

Plangebiet	18,73 ha		
- Flächen f.d. Landwirtschaft	1,08 ha		
- Wasserflächen	<u>0,07 ha</u>		
Bruttobaufläche	17,58 ha		
(davon bereits erschlossen	rd. 8 ha)		
- Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	1,45	2,18 $\hat{=}$ 12,4 % des	
- Erschließungsgrün	0,73	Bruttobaulandes	
Nettobauland	<u>15,40 ha</u>		

10. Überschlägliche Kostenermittlung

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

a) örtl. Verkehrsflächen (einschl. Beleuchtung u. Verkehrsgrün)	850.000,--
b) Grünflächen	40.000,--
c) Wasserversorgung	70.000,--
d) Kanalisation	110.000,--
	<hr/>
	1.070.000,--

Die Kosten sind durch Anliegerbeiträge gem. Ausbausatzung sowie durch den Gemeindeanteil aufzubringen.

Erarbeitet:

Kulturamt Westerburg, im Januar 1985



*Brecher*  
.....  
(Brecher)  
(Der Ortsbürgermeister)