



Begründung

zum Bebauungsplan "Altwies"

1. Lage des Plangebietes

Die Grenze des Plangebietes verläuft entlang der nördlich der Nordstraße gelegenen Baugrundstücke. Im Osten geht sie in einem Abstand von ca. 36 m entlang zum Flürchesweg.

Die südliche Begrenzung wird durch die Schwarze Nister gebildet. Im Westen stellen die Höhenstraße und die Tierparkstraße einen Abschluß dar.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist in der Planzeichnung durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet. Sie verläuft nicht immer entlang von Flurstücksgrenzen, da derzeit ein Flurbereinigungsverfahren läuft und die Parzellen neu gebildet werden.

2. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Hof sind die Baulandreserven erschöpft. Teile des Plangebietes wurden bereits vorweg bebaut. Eine geordnete Weiterentwicklung macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit wird auch dem § 144 c des Bundesbaugesetzes entsprochen, der bei Flurbereinigungen eine rechtzeitige Aufstellung von Bauleitplänen fordert.

3. Vorhandene Bauleitpläne

Für die Gemeinde Hof liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1973 vor. ~~Er ist der zwischenzeitlich bestmögliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg, der die Festlegungen des bisher geltenden Flächennutzungsplanes der Ortsgemeinde Hof mit geringen Änderungen. Der Bebauungsplan er-*)~~ Der inzwischen ebenfalls verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg enthält die Festlegungen des bisher geltenden Flächennutzungsplanes der Ortsgemeinde Hof mit geringen Änderungen. Der Bebauungsplan er-*) Westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan

"Hilgerthoon".

*) füllt die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Durch den südlichen Teil des Plangebietes läuft ein ehemaliger Mühlgraben. Die Wasserrechte bestehen nicht mehr.

Das Forstamt Rennerod besitzt Fischereirechte am Graben.

20 KV-Freileitungen und Postkabel sind in die Planzeichnung übernommen worden.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Neubaugebiet liegt an einem 2 %-igen Südhang, der gegenwärtig als Grünland genutzt wird. Das Plangebiet wird durch die Schwarze Nister, einem Gewässer dritter Ordnung, berührt.

5.2 Vorhandene Gebäude und Verkehrsanlagen

Größere Teile des Plangebietes sind bereits mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Als Dachform kommt nur das Satteldach vor. Die bebauten Flächen haben den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen werden durch die Planung nicht berührt. Die bereits bestehenden Ortsstraßen sind zwar schmal (6,5 m) aber wegen des geringen Verkehrs noch ausreichend.

5.3 Wasserversorgung und Kanalisation

Für das Gemeindegebiet besteht eine zentrale Wasserversorgung mit ausreichenden Druckverhältnissen.

Seit 1975 besitzt Hof eine vollbiologische 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 unter Berücksichtigung der offenen Bauweise erfolgt.

6.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Den künftigen Bedürfnissen entsprechend, sieht die Planung nur Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Geschossen vor. Der Charakter der bebauten Flächen wurde als allgemeines

Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7. Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

8. Soziale Maßnahmen

Da das Baugebiet auch dem Flurbereinigungsverfahren unterliegt, können ohne Schwierigkeiten Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen ausgetauscht werden, und zwar unter Berücksichtigung der wertgleichen Abfindung. Soziale Härtefälle sind nicht zu erwarten

9. Grünordnung

Aus Gründen der Naherholung und zur Förderung des Fremdenverkehrs soll an der Schwarzen Nister eine Parkanlage entstehen. In diesem Bereich ist eine rationelle Landwirtschaft nicht mehr möglich.

Schutzstreifen sind im Osten und Norden des Plangebietes vorgesehen. Sie dienen neben einer Verbesserung des Landschaftsbildes auch teilweise als Abschirmung zu einem geplanten Sportplatzgelände.

10. Statistische Angaben

Plangebiet		9,55 ha	
- Wasserfläche	0,02		
- Flächen f. Landwirtschaft	0,12		
- Folgeeinrichtungen übergebietlicher Bedeutung	0,81		
Bruttobaufläche (davon erschlossen)		8,60 ha (5,9 ha)	
- Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	1,18		
- Erschließungsgrün	0,37	1,55 ha = 18,0 % der Bruttobaufläche	
- Park, Spielplatz			
Nettowohnbauland (davon erschlossen)		6,43 ha (4,1 ha)	
Anzahl der Häuser (= Wohnungen)		73	
(davon erschlossen)		(49)	

Einwohner im Plangebiet bei 2,5 EW/Wo 183 EW
Nettowohndichte 29 EW/ha Netto-
wohnbau-
land

11. Überschlägliche Kostenermittlung

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

a) örtl. Verkehrsflächen einschl. Beleuchtung und Verkehrsgrün	350.000,-- DM
b) Grünflächen	30.000,-- DM
c) Wasserversorgung	50.000,-- DM
d) Kanalisation	100.000,-- DM
	<hr/>
	530.000,-- DM



Hof, den 6.8.81
Der Ortsbürgermeister:
Choid
.....

Erarbeitet:

Westerburg, den
Kulturamt Westerburg