

1.) Begründung

1.1 Bedarfsnachweis und Plangebietsauswahl

Die Ortsgemeinde Hof hat zur Zeit kaum noch erschließungsreifes Wohnbaugelände. Daher hat der Gemeinderat von Hof beschlossen, ein Baugebiet nordöstlich des Ortskernes auszuweisen. Die Erforderlichkeit der Neuausweisung begründet sich zum einen durch den Bevölkerungszuwachs, zum anderen soll Wohnraum parallel zu den angebotenen Arbeitsplätzen durch die stattfindende gewerbliche Entwicklung der Ortsgemeinde Hof geschaffen werden.

Das Plangebiet wurde bereits im Flächennutzungsplan 2001 als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung erfolgte im Hinblick darauf, dass die Einwohnerzahl der Ortsgemeinde Hof entgegen der Prognose des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein/Westerwald von 1988 stetig gestiegen ist. Zudem wurde mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dem Umstand Rechnung getragen, dass sich ein großer Betrieb im Gebiet der Ortsgemeinde Hof angesiedelt hat, womit die Schaffung von ca. 250 neuen Arbeitsplätzen verbunden ist. Im Hinblick auf diese neu zu schaffenden Arbeitsplätze ist mit einem Zuzug von Arbeitnehmern und damit mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen.

Diese beiden Gesichtspunkte gelten unverändert fort. Die Einwohnerzahl ist auch in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, mittlerweile hat die Ortsgemeinde Hof mehr als 1.400 Einwohner. Zusätzlich zu der Ansiedlung des bereits erwähnten großen Betriebes sollen weitere Gewerbeflächen geschaffen werden, da mittlerweile keine freien Gewerbeflächen mehr vorhanden sind. Dementsprechend wurde im Jahre 2003 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hof-West“ mit einer bebaubaren Fläche von 4,25 ha gefasst und es wurde die Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebietes „Oberrossbach/Hof“ mit einer bebaubaren Fläche von ca. 18 ha beschlossen. Darüber hinaus ergibt sich der Bedarf an Baugrundstücken auch daraus, dass innerhalb der letzten 6 Jahre jährlich durchschnittlich 7 neue Wohngebäude in der Ortsgemeinde Hof errichtet wurden. Die Bautätigkeit in den Jahren 2002 und 2003 stellt sich zwar als unterdurchschnittlich dar, dies ist jedoch in der allgemeinen schlechten wirtschaftlichen Situation begründet. Desweiteren steht derzeit nur noch ein geringes Angebot an verfügbaren Baugrundstücken im Gebiet der Ortsgemeinde Hof zur Verfügung, so dass auch die Nachfrage nach Baugrundstücken und die Errichtung von Wohngebäuden dementsprechend gering ausfällt. Im Baugebiet „Schwarzhoon“ sind zur Zeit 30 Baugrundstücke unbebaut. Hiervon befinden sich lediglich 6 im Eigentum der Ortsgemeinde Hof, so dass unter Zugrundelegung von durchschnittlich 7 Neubauten jährlich der Bedarf an Baugrundstücken mit diesem Baugebiet nur noch für ca. 4 Jahre gedeckt werden kann. Ausgehend von einer höheren Anzahl an Neubauten, wie dies z.B. im Jahre 2001 mit 13 Neubauten der Fall war, ist der Bedarf an Baugrundstücken nur noch für gut 2 Jahre gedeckt.

Daher ist die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes erforderlich. Mit diesem Bebauungsplan werden insgesamt 41 weitere Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt, von denen 15 auf Grund des durchzuführenden Umlegungsverfahrens voraussichtlich im Eigentum der Ortsgemeinde Hof stehen werden, so dass der für die nächsten Jahre zu erwartende Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden kann.

Als Wohngebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Gebietsfestsetzung in dem angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes „Langwies“. Wie auch bei den angrenzenden Baugebieten besteht nicht nur Bedarf für die Errichtung von Wohngebäuden, sondern auch für die Zulassung der ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen baulichen Anlagen. Daneben ist auf Grund der allgemeinen Struktur der Bebauung in der Ortsgemeinde Hof davon auszugehen, dass auch ein Bedarf für die Zulassung von nicht störenden Gewerbegebieten besteht. Daher scheidet die Festsetzung eines reinen Wohngebietes aus, da hier nur in sehr begrenztem Umfang gewerbliche Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können.

Die Ausweisung eines Wohnbaugebietes im Bereich „Langwies“ ist an dieser Stelle erforderlich, da lediglich im nordwestlichen Bereich der Ortslage noch Flächen für die Ausweisung von Wohngebieten zur Verfügung stehen. Die konkrete städtebauliche Situation der Ortsgemeinde Hof lässt die Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle nicht zu. Die Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde Hof hat ihren Ursprung nördlich der von Westen nach Osten verlaufenden Bundesstraße 414. Der alte Ortskern weist hier Mischbauflächen auf, denen westlich sowie nördlich die späteren Wohnbauflächen folgen. Östlich der zuvor beschriebenen Flächen grenzen die Schutzzonen des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Hof“ sowie ein Sondergebiet für Windkraftanlagen an. Eine Erweiterung von baulich genutzten Flächen in diesem Bereich hinein ist demnach nicht möglich. Zudem handelt es sich bei den an diesen Bereich angrenzenden bisher schon baulich genutzten Flächen um gewerblich genutzte Flächen, so dass auch auf Grund des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG eine Ausweisung von Wohnbauflächen hier nicht möglich ist.

Nordöstlich der Ortsbebauung zwischen „Schwarzer Nister“ und Kreisstraße 34 befinden sich 4 Einzelwindkraftanlagen sowie Teile einer FFH-Schutzfläche. Auf Grund des nach Ziffer 2 des Gemeinsamen Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen, des Ministeriums des Inneren und für Sport – oberste Landesplanungsbehörde -, des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau und des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 18.02.1999 empfohlenen Abstandes von 500 m zwischen Windkraftanlagen und einem Wohngebiet ist eine Erweiterung von Wohnbauflächen unmittelbar nördlich der Kreisstraße 34 nicht möglich. Weiter nördlich grenzen im Anschluss hieran Teile des FFH-Schutzgebietes unmittelbar an die bereits bestehende Wohnbebauung an.

Südlich bzw. südöstlich der Bundesstraße 414 befinden sich die hauptsächlich gewerblichen Bauflächen der Ortsgemeinde Hof, so dass auch hier die Ausweisung von Wohnbauflächen auf Grund des Trennungsgrundsatzes nicht in Betracht kommt. An diese gewerblich genutzten Flächen schließen sich nach Westen hin die geplanten Schutzzonen des überregional bedeutsamen Wasserschutzgebietes Stollen „Alexandria“ an. Dies steht einer Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich zwischen Bundesstraße 414 und Landesstraße 293 ebenso entgegen wie die von diesem klassifizierten Straßen ausgehenden Immissionen. Von der Bundesstraße 414 ist – unter Zugrundelegung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm, die bei dem Heranrücken einer Wohnbebauung an eine bereits bestehende Straße anzuwenden sind – ein Abstand von 113 m einzuhalten, damit die Immissionen das für eine Wohnnutzung zumutbare Maß nicht übersteigen, ohne dass aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Es wird verwiesen auf die ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen Pies vom 01.06.2004. Schließlich grenzt dieser Bereich nicht unmittelbar an die bereits vorhandene Ortslage an, so dass sich die Ausweisung eines Wohngebietes in diesem Bereich nicht als geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt.

Der Bereich nördlich der Bundesstraße 414 und westlich der bereits vorhandenen Wohnbebauung weist generell dieselbe Lärmproblematik bezüglich des Truppenübungsplatzes Daaden auf wie das Plangebiet. Auf Grund der Ausbreitung der von dem Truppenübungsplatz ausgehenden Immissionen nehmen diese nicht mit einer zunehmenden Entfernung vom Truppenübungsplatz in einem relevanten Umfang ab. Hinzukommt, dass das Gelände westlich der Ortslage zur Bundesstraße 414 hin ansteigt, so dass auf Grund dieser topographischen Situation eine mögliche Wohnbebauung in dem gesamten Bereich westlich der Ortslage vergleichbaren Immissionen ausgesetzt wäre. Eine von dem Sachverständigen Pies durchgeführte Vergleichsmessung ergab, dass sowohl an dem Messpunkt 1 nördlich der Bundesstraße 414 als auch an dem Referenzpunkt im Plangebiet vergleichbare Teilbeurteilungspegel erreicht werden. Der festgestellte Unterschied von 6,2 dB(A) ist auf die Windrichtung zurückzuführen, da für den Messpunkt 1 Gegenwindverhältnisse gegeben waren, während am Referenzpunkt Mitwind- bis Querwindverhältnisse vorlagen (siehe hierzu die ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen Pies vom 01.06.2004). Bei einer Ausweisung von Wohnbauflächen im südlichen Bereich wären daneben die von der Bundesstraße 414 ausgehenden Verkehrsimmissionen zu berücksichtigen. In diesem Bereich wären dann, wie zuvor bereits ausgeführt, aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Damit besteht zu der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Langwies“ keine Planungsalternative, die eine geringere Lärmschutzproblematik aufweist.

Bezogen auf den Bereich nordwestlich der Ortslage bietet sich der Bereich „Langwies“ für eine weitere Wohnbebauung an, da sich dieses Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Kindergarten, dem Spielplatz sowie dem Schul- und Sportzentrum befindet, dieser Bereich damit zur weiteren Entwicklung der Ortsgemeinde aus städtebaulicher Sicht sinnvoll genutzt werden kann.

1.2 Namensfindung

Die Namensgebung resultiert aus der Flurbezeichnung „Auf der Langwies“. Daraus ableitend erhält der Bebauungsplan den Namen „Langwies“.

1.3 Ausweisung im Flächennutzungsplan

Die Flächenausweisung wurde seitens der Ortsgemeinde Hof der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg im Zuge der II. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemeldet. Die jetzt überplante Baufläche entspricht der Ausweisung im genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan und wird hieraus entwickelt.

2.) Allgemeine Bedingungen und Gegebenheiten des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage und Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet liegt am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage.

Östlich schließt sich an den Geltungsbereich des neuen Planes der Bebauungsplan „Sportzentrum“ an, südlich wird der Bebauungsplan „Altwies“ tangiert. Nördlich folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen als Offenland.

Das Plangebiet wird über neu anzulegende Erschließungsstraßen mit Anschluss an die Gemeindestraßen „Höhenstraße“ im Westen und die „Tierparkstraße“ im Osten verkehrlich angebunden. Diese neuen Erschließungsstraßen sind gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) als Anliegerstraßen des Typs 2 (Fahrbahnbreite mind. 4,75 m) für Wohngebiete in Ortsrandlage konzipiert. Der maßgebliche Begegnungsfall ist für LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 30 Km/h) vorgesehen. Als größtes Bemessungsfahrzeug wird hierbei ein dreiachsiges Müllfahrzeug herangezogen. Den geplanten Verkehrsflächen des Baugebietes ist eine Gesamtbreite von 6,50 m zugrunde gelegt. Der künftige Ausbau dieser Straßen sollte im Mischungsprinzip, flächig ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg durch Bordsteine erfolgen. Hierbei ist die Fahrbahnbreite mit 5,00 m und die Gehwegbreite mit 1,50 m vorgesehen. Durch diese Anwendung des Mischungsprinzips ist auch der Ausnahme-Begegnungsfall LKW/LKW durch die Überfahrbarkeit der Gehwegsflächen möglich.

2.2 Immissionsschutz

Es bestehen Immissionskonflikte zum benachbarten Truppenübungsplatz Daaden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt der seit über 40 Jahren stattfindenden Lärmvorbelastung durch diesen Truppenübungsplatz und befindet sich in dessen Einwirkungsbereich. Aus diesem Grund wurde seitens der Ortsgemeinde eine gutachterliche Stellungnahme beim Schalltechnischen Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz, in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten vom 27.03.2003, das durch eine Stellungnahme vom 01.06.2004 ergänzt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass tagsüber Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes von bis zu 62 dB(A) auftreten können. Nachts werden diese Werte nicht erreicht, da ein Nachtschießen auf den nahegelegenen Schießständen 5 bis 7 nicht stattfindet. Die für ein allgemeines Wohngebiet nach der TA-Lärm bzw. der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden überschritten. Daher wird im Textteil des Bebauungsplanes auf die durch den Truppenübungsplatz Daaden bestehende Vorbelastung hingewiesen. Darüber hinaus wurden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen: Wohnräume sind in den südlichen Gebäudeteilen anzuordnen und es sind Fenster mindestens der Schallschutzklasse II zu verwenden. Darüber hinaus findet sich der Hinweis, dass der Einbau von Be- und Entlüftungsanlagen zum Luftaustausch für Schlafräume empfohlen wird.

Innerhalb des Plangebietes sind Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts hinzunehmen. Die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm bzw. der DIN 18005 sind für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht bindend, sondern stellen lediglich Orientierungswerte dar, weswegen ein Überschreiten dieser Werte grundsätzlich zulässig ist.

Die hinzunehmende Vorbelastung und die hinzunehmenden Immissionsrichtwerte überschreiten nicht die Zumutbarkeitsgrenze des § 5 Abs. 1 BImSchG. Die hinzunehmenden Immissionen von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sind zumutbar, da hiermit die Immissionsrichtwerte gelten, die auch für ein

Misch-, Kern- oder Dorfgebiet Anwendung finden. In diesen Gebieten ist auch eine Wohnnutzung allgemein zulässig, so dass die in diesen Gebieten geltenden Immissionsrichtwerte bei einer Wohnnutzung als zumutbar anzusehen sind. Soweit der Sachverständige Pies in seinem Gutachten vom 27.03.2002 festgestellt hat, dass es vereinzelt zu Werten von 62 dB(A) tagsüber kommen kann, ist eine Überschreitung von 2 dB(A) subjektiv nicht wahrnehmbar. Darüber hinaus wurde bei dieser Einschätzung des Sachverständigen Pies noch nicht berücksichtigt, dass Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden, wie dies nunmehr mit der Anordnung der Wohnräume und des Einbaus von Schallschutzfenstern geschehen ist. Schließlich wird ein Wert von 62 dB(A) tagsüber lediglich in wenigen Ausnahmefällen, d.h. bei besonders ungünstigen Windverhältnissen und bei Schießzeiten von 8.00 bis 23.00 Uhr, erreicht.

Die Wohnnutzung in dem Plangebiet wird auch keiner stärkeren Vorbelastung ausgesetzt sein als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Innerhalb der bereits vorhandenen Ortslage sind am stärksten den Immissionen des Truppenübungsplatzes die Gebiete innerhalb des Bebauungsplanes „Altwies“ sowie innerhalb des Bebauungsplanes „Hostgarten“ ausgesetzt. Auch bei dieser Wohnbebauung werden die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte überschritten, wie sich dies aus der ergänzenden Stellungnahme des Sachverständigen Pies vom 01.06.2004 ergibt. Die durchgeführte Vergleichsmessung der Teilbeurteilungspegel ergab Unterschiede von im Mittel 1 dB(A), so dass sich die Immissionssituation im Plangebiet und in bereits bestehenden Wohngebieten als nahezu identisch darstellt. Im Rahmen der Aufstellungsverfahren dieser beiden Bebauungspläne, die 1988 bzw. 1987 als Satzung beschlossen wurden, wurden seitens der Wehrbereichsverwaltung keine Bedenken bezüglich der von dem Truppenübungsplatz Daaden ausgehenden Immissionen geäußert. Es bestanden bei der Ausweisung des Wohngebietes „Altwies“ lediglich Einwände, falls ein reines Wohngebiet festgesetzt worden wäre. Beide Bebauungspläne setzen jedoch ein allgemeines Wohngebiet fest.

Insgesamt sind daher höhere Immissionsrichtwerte als nach der TA-Lärm bzw. der DIN 18005 im Plangebiet hinzunehmen, zumal keine Planungsalternative zu der Ausweisung dieses Wohngebietes und auch ein entsprechender Bedarf an Wohnbauflächen besteht, wie dies im einzelnen unter Punkt 1.1 ausgeführt wurde.

2.3 Topographische Lage

Die topographische Lage des Gebietes weist ein von Nordosten nach Südwesten um ca. 10,00 m abfallendes Gelände in einer Höhenlage von 544 bis 554 m ü. NN auf.

2.4 Boden, Ingenieurgeologie

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten. Im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung sind zudem Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 zu empfehlen.

2.5 Energieversorgung mit Strom

Das Neubaugebiet wird von der an der Nordstraße auf dem Flurstück 118 stehenden Betonmast-Trafostation über ein noch zu errichtendes Niederspannungs-Kabelnetz mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.

2.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom. Entlang des Wirtschaftsweges zum ehemaligen Tierpark verläuft eine Fernmelde-Freileitung auf Holzmasten. Der im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstrasse zur „Tierparkstrasse“ befindliche Holzmast dieser Leitung muss im Zuge der Erschließung in die südlich gelegene öffentliche Grünfläche versetzt werden.

2.7 Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser und Kanal)

Die südlich vorhandenen Gemeindestraßen „Höhen- bzw. Tierparkstraße“ mit den anliegenden Wohngrundstücken sind mit einem Mischwasserkanalsystem zur Entwässerung und einer Wasserversorgungsleitung erschlossen. Gemäß der bereits vorliegenden Entwässerungsfachplanung soll nach dem Willen der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg ein modifiziertes Kanaltrennsystem hergestellt werden. Dessen Ziel ist es, zu vermeiden, das nicht verunreinigtes Niederschlagswasser mit Schmutzwasser vermischt der Kläranlage zugeführt sondern versickert bzw. verzögert den Vorflutsystemen zugeführt wird. Hierdurch wird eine unnötige hydraulische Belastung der Kläranlage Hof vermieden. Ferner sollen zur Ableitung des Oberflächenwassers offene Gräben als Muldenspeicherkaskaden angelegt werden, in denen durch den reduzierten Abfluss eine Teilversickerung stattfindet. Positiver Nebeneffekt ist hierbei die Steigerung der Grundwasserneubildungsrate. Die im Plangebiet dargestellten offenen Gräben führen das Oberflächenwasser weiter über ein östlich gelegenes Regenrückhaltebecken der „Schwarzen Nister“ als Gewässer III. Ordnung zu. Zulaufendes Außengebietswasser wird mittels eines neu anzulegenden Fanggrabens am nördlichen Geltungsbereichsrand abgefangen, hierdurch wird auch das Außengebietswasser, das über den am Ortsrand nach Westen verlaufenden Graben der vorhandenen Kanalisation zugeführt wird, reduziert und nach Osten über das neue Grabensystem der „Schwarzen Nister“ zugeführt.

Die erforderlichen Planunterlagen wurden bereits in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden erstellt. Zur wasserrechtlichen Genehmigung bzw. zur Genehmigung auf Einleitung in die „Schwarze Nister“ (Gewässer III. Ordnung) wurde ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Dieses Verfahren ist abgeschlossen. Die zugehörigen Genehmigungsbescheide sowie die Genehmigung auf Einleitung in die „Schwarze Nister“ durch die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur mit Datum vom 05.02.2003 liegen vor.

Weiterhin wird empfohlen, eine Teilversickerung bzw. Rückhaltung auf den einzelnen Privatgrundstücken vorzunehmen. Zudem sollen befestigte Grundstücksfreiflächen aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. ökologische Pflastersteinsysteme u.ä.) vorgesehen werden. (Siehe auch hierzu: Festsetzungen, Gestaltungsvorschriften gem. § 88 Abs. 1 LBauO)

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes wird über neu zu verlegende, Rohrleitungen mit Einbindung an das bestehende Netzsystem der Wasserversorgung sichergestellt.

Die betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert, um die erforderlichen Koordinierungen durchführen zu können.

2.8 Bestand des Plangebietes

Der Planung liegt eine örtlich vorgenommene Tachymeteraufnahme zugrunde. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich an den nördlichen Ortsrand als Offenland anschließen.

Es sind bewirtschaftete bzw. beweidete Wiese. Um den vorhandenen Kinderspielplatz befindet sich eine Fichtenpflanzung als Schutzpflanzung. Oberhalb der vorhandenen Bebauung ist ein Fanggraben für Oberflächenwasser angelegt, der im Zuge der Planung an den nördlichen Geltungsbereich verlegt wird.

2.9 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des überplanten Gebietes befindet sich im Besitz von Privateigentümern.

2.10 Geltungsbereichsüberschneidungen

Bei den Überschneidungen der Geltungsbereiche des neuen Plangebietes mit den vorhandenen, Bebauungsplänen „Altwies“ und „Sportzentrum“ gelten die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes „Langwies“.

Geltungsbereichsüberschneidungen liegen vor:

- bei der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes sowie der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz, Flur 11, Flurstück 106 teilweise und 103, sowie öffentliche Grünfläche Flurstück 132 und öffentliche Grünfläche Flurstück 194 teilweise (Bebauungsplan „Altwies“).
- bei der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche (Gemeinbedarfsfläche) Flur 19, Flurstück 1/2 teilweise (Bebauungsplan „Sportzentrum“).

Die sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Altwies“ sowie „Sportzentrum“, die von den Änderungen nicht betroffen werden, bleiben unberührt.

2.11 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Hof, Flur 11, 18 und 19.

Im Geltungsbereich liegen:

- Flur 11: Flurstück-Nr.: 103, 104, 105, 106 und 132
Flur 18: Flurstück-Nr.: 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 138 teilweise, 194 teilweise,
195 teilweise, 196 teilweise, 205 teilweise und 206 teilweise
Flur 19: Flurstück-Nr.: 1/2 teilweise

2.12 Archäologische Funde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung unterliegt gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland - Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz, unter der Rufnummer 0261 / 73626.

3.) Planungsziele und - Konzeption

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO mit geregelter Bebauung geschaffen werden, das auch das Ortsbild im Nordosten der Gemeinde abrundet.
- Aus städtebaulichen Gründen wünscht die Gemeinde Hof keine zu massive Bebauung zur Wahrung des Ortsbildes einer ländlichen Gemeinde mit Westerwalddorfcharakter.
- Wichtig ist eine gute Straßenerschließung, die ausreichend für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Brandschutz und Winterdienst konzipiert ist.
- Der Ausbau der neuen Erschließungsstraße wird später gemäß noch zu erstellender Verkehrsfachplanungen, die auf dem neuen Bebauungsplan basieren, durchgeführt.

4.) Planungsstatistik (EDV - Ermittlung)

Plangebietsgröße	=	ca. 5,262 ha = 100%
Erschließungsstraßen, Wege, Plätze (Öffentliche Verkehrsfläche) incl. Fußwege	=	ca. 0,5724 ha = 10,88%
Öffentliche Grünflächen	=	ca. 1,8896 ha = 35,91%
Wohnbauflächen	=	ca. 2,800 ha = 53,21%
Anzahl der neuen Baugrundstücke	=	ca. 41 Stück

5.) Bodenordnung

Die Ordnung des Grund und Bodens erfolgt durch eine Baulandumlegung entsprechend dem BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanes durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerbürg.

6) Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Kosten für eventuellen Grunderwerb sind in der nachstehenden Kostenschätzung nicht enthalten. Es obliegt der Gemeinde Hof, Grundstücke anzukaufen oder diese in Privathand zu belassen.

Geschätzte Erschließungskosten

a)	Straßen (neu zu erschließen)	~ 4.514 m ²	à 90,- €/m ² =	406.260,00 €
b)	Wasserleitung	~ 710 lfdm	à 110,- €/lfdm =	78.100,00 €
c)	Entwässerung SW-Kanal	~ 710 lfdm	à 250,- €/lfdm =	177.500,00 €
d)	Oberflächenentwässerung RW-Kanal	~ 442 lfdm	à 220,- €/lfdm =	97.240,00 €
e)	Regenrückhaltung		Pauschal	25.000,00 €
f)	Außengebietsentwässerung u. Muldenspeicherkaskaden	~ 935 lfdm	à 60,- €/lfdm =	56.100,00 €
g)	Beleuchtung	~ 836 lfdm	à 60,- €/lfdm =	50.160,00 €
				<u>890.360,00 €</u>
			+ z.Zt. gesetzlich gültiger Mwst.	<u>142.457,60 €</u>
				1.032.817,60 €
			+ Rundung für Nebenkosten etc.	<u>67.182,40 €</u>
			Geschätzte Erschließungskosten	1.100.000,00 €
			=====	

Aufgestellt: Bad Marienberg, im August 2005

Durch: Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bismarckstraße 99 - 56470 Bad Marienberg