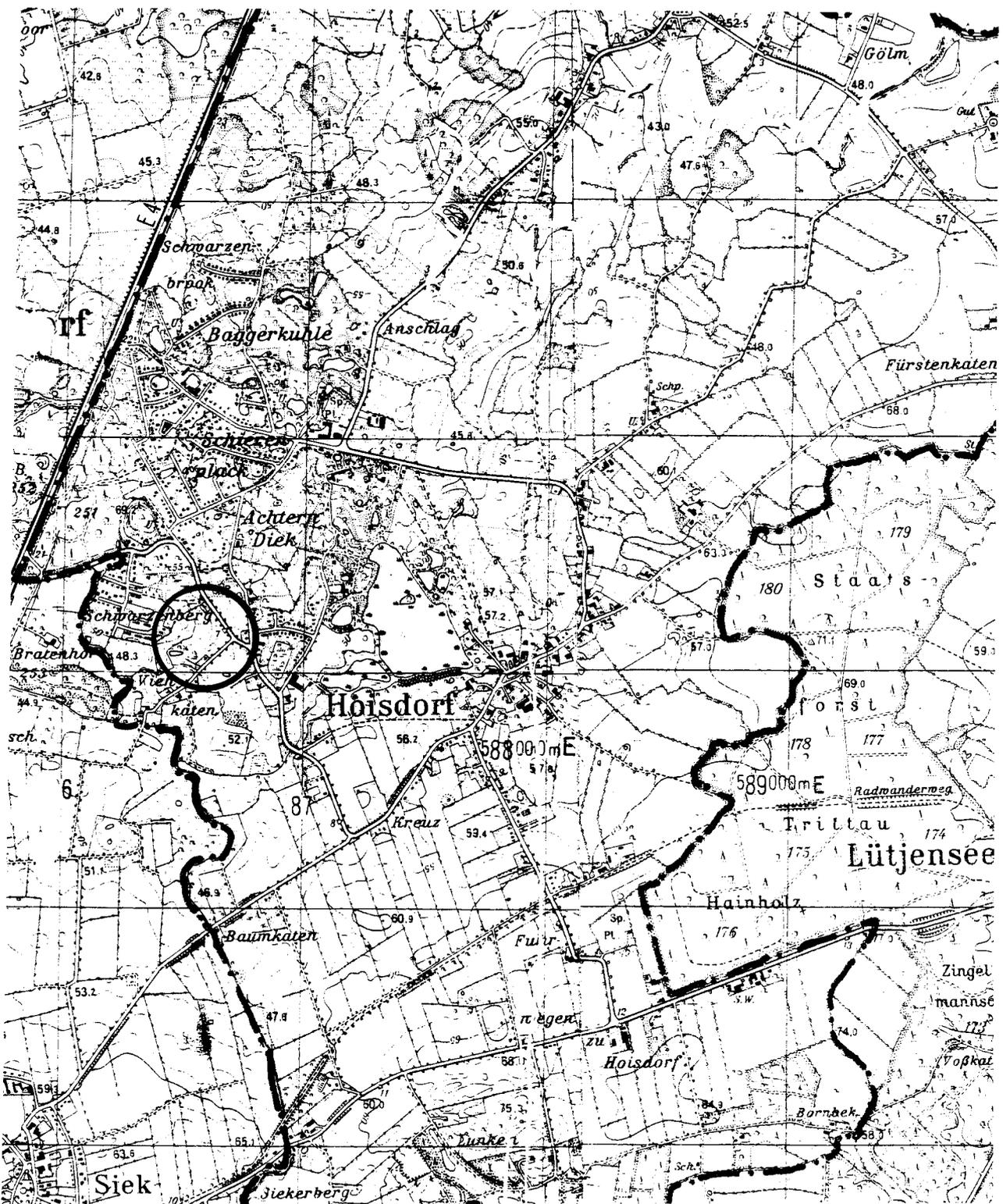


Gebiet: südwestlich Achtern Diek, nordwestlich Viehkaten

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hoisdorf wurde im Jahre 1998 rechtsverbindlich. Das Gebiet ist z. T. bereits bebaut. Aufgrund der topographischen Situation, das Gelände fällt nach Westen ab, wird die Neuformulierung der Festsetzung für die Höhenlage erforderlich, da bei der Bebauung von den im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage abgewichen wurde. Die Regelungen zur Einfügung der Baukörper in das Gelände werden überprüft und neu gefasst.

Diese vereinfachte Änderung berührt lediglich den Teil B (Text) in dem Sinne, dass die Textziffer 8. neu formuliert wird. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan gelten unverändert fort. Zur besseren Lesbarkeit der Satzung werden die Festsetzungen sowie die Planzeichnung mit auf die Satzungsausfertigung aufgenommen.

b. Plangebiet

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der im Jahre 1988 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Durch die vereinfachte Änderung wird an den Grundaussagen und den Baugebietsausweisungen des Ursprungsplanes nichts verändert. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hoisdorf ist als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Gebäude das Geländenniveau angeführt. Die bisher errichteten Gebäude sind jedoch mit ihrem Erdgeschossfußbodenniveau auf die Erschließungsstraße bezogen worden. Aus diesem Grund wird die Überarbeitung der Festsetzung zur Höhenlage erforderlich.

Es erfolgt eine detaillierte Festsetzung zur Einfügung der Bebauung in das Gelände. Danach können die Baukörper mit der Höhenlage ihres Erdgeschossfußbodens die Höhe der privaten Erschließungsstraße aufnehmen. Das Gelände kann im vorderen Teil (bis zu einer Grundstückstiefe von 22 m von der Straße) entsprechend aufgefüllt werden. Im hinteren Bereich der Grundstücke soll bis zur festgesetzten Grünfläche eine gleichmäßige Gestaltung des Geländeverlaufs erfolgen. Ziel ist die Ablesbarkeit der natürlichen Topographie bis zum ursprünglichen Niveau der Grünfläche. Stützmauern zur Terrassierung des Geländes sind im rückwärtigen Bereich nicht zulässig.

Die 1. vereinfachte Änderung umfasst lediglich die Neufassung der Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen im Teil B der Satzung. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem

Ursprungsplan gelten unverändert fort. Sie sind in der Satzungsausfertigung mit aufgeführt, um die Lesbarkeit der Satzung zu vereinfachen. In die Planzeichnung selbst sind keine zusätzlichen Festsetzungen aufgenommen. Zum besseren Verständnis des Geländeverlaufes sind die Höhenlinien und die 22 m Abgrenzungslinie als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hoisdorf wird die theoretisch mögliche Gebäudehöhe um gut einen Meter erweitert. Im Bebauungsplan Nr. 20 wurde als Kompensation für den Eingriff in das Landschaftsbild das Anpflanzen eines Gehölzgürtels im Westen der neuen Baugrundstücke festgesetzt. Bei fachgerechter Anpflanzung der Gehölze ist nicht von einer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Veränderung im Vergleich zu den Möglichkeiten im Rahmen des B-Planes Nr. 20 auszugehen.

Aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit erscheint es jedoch bei vorliegender Planung besonders wichtig, die Anpflanzung auf ihre Abschirmungsfunktion hin zu überprüfen und bei Nichtbeachtung der Festsetzung zum Anpflanzen diese energisch einzufordern.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

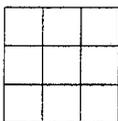
4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.02.2000 gebilligt.

Hoisdorf, 08. Mai 2000

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR – STÄDTEBAU – LANDSCHAFT

DIPL.-ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT