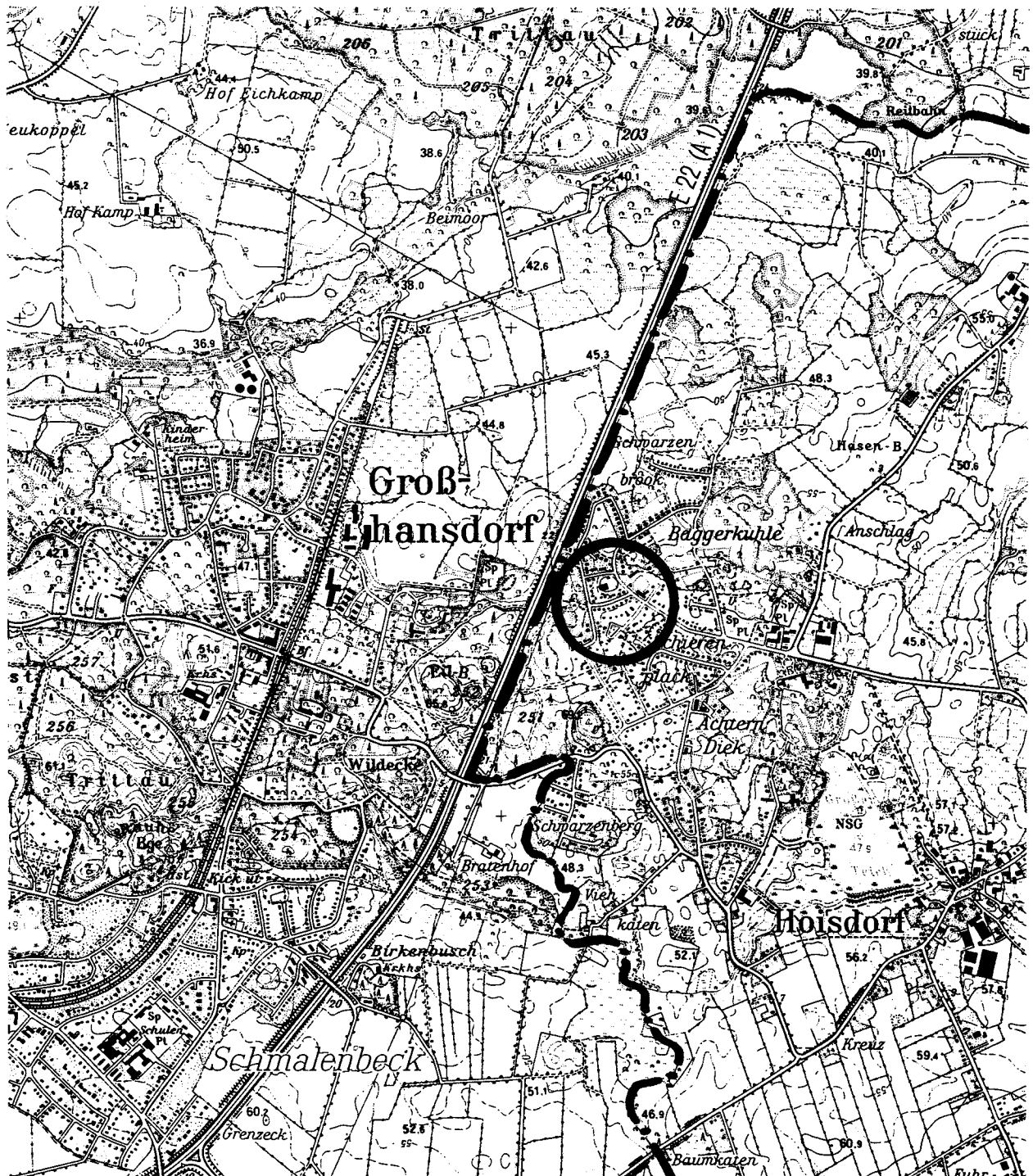


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

| | | |
|----|---|---|
| 1. | Planungsgrundlagen | 3 |
| a. | Planungsanlass | 3 |
| b. | Übergeordnete Planungsvorgaben | 3 |
| c. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 3 |
| d. | Plangebiet | 3 |
| 2. | Planinhalt | 4 |
| a. | Städtebau | 4 |
| b. | Immissionen/Emissionen | 4 |
| c. | Verkehrliche Erschließung | 4 |
| 3. | Ver- und Entsorgung | 4 |
| 4. | Kosten | 5 |
| 5. | Naturschutz und Landschaftspflege | 5 |
| 6. | Billigung der Begründung | 5 |

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Hoisdorf mit seinen Änderungen. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden weitgehend im Charakter von kleinen Siedlungshäusern bebaut.

Da die meisten Gebäude eine relative kleine Grundfläche aufweisen, besteht der Wunsch einiger Eigentümer, durch Anbauten die Wohnfläche an heutige Verhältnisse anzupassen. Hierzu wird eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Diese Änderung sieht lediglich die Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl vor. Außerdem werden erhaltenswerte Laubbäume aufgenommen. Die übrigen Festsetzungen, die in die Planzeichnung aus dem Ursprungsplan übernommen wurden (wie z. B. Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Sichtdreiecke, Lärmschutzmaßnahmen), werden lediglich zur besseren Lesbarkeit der Satzung aufgenommen, jedoch inhaltlich nicht berührt.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die geringfügige Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung tangiert die übergeordneten Planungsvorgaben nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden Hoisdorfs beidseitig des Birkenwegs. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|---|
| Im Norden: | Südliche Grenze der Flurstücke 94/70, 94/69, 94/68, 94/36, Teilungslinie durch das Flurstück 94/55. |
| Im Osten: | Westliche Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße. |
| Im Süden: | Nördliche Grenze der Flurstücke 90/9, 88/2, 88/3, 88/4, 88/5, 88/6, 88/7. |
| Im Westen: | Östliche Straßenbegrenzungslinie Schwarzer Weg. |

Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. Im Plangebiet finden sich einige prägende Laubbäume. Im Südwesten am Schwarzen Weg ist eine Trafo-Station vorhanden.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die meisten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude weisen eine relativ kleine Grundfläche auf. Wohnflächen nach heute üblichem Standard sind aufgrund des geringen Maßes der baulichen Nutzung im Ursprungsplan nicht zu erreichen. Daher besteht der Wunsch einiger Eigentümer, durch Anbauten die Wohnfläche zu erweitern. Hierzu wird eine Anhebung der Grund- und Geschossflächenzahl erforderlich. Bislang ist eine Grundflächenzahl von 0,15 und eine Geschossflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Mit dieser Änderung wird die Grundflächenzahl auf 0,2 und die Geschossflächenzahl auf 0,3 angehoben.

Im Plangebiet sind einige prägende Laubbäume vorhanden. Zusätzlich zu den bislang bereits festgesetzten erhaltenswerten Laubbäumen werden eine Rotbuche und eine Esche ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot belegt, um die vorhandene Durchgrünung des Plangebietes zu bewahren.

Diese Änderung sieht lediglich die Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl vor. Außerdem werden erhaltenswerte Laubbäume zusätzlich aufgenommen. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 mit seinen Änderungen werden nicht berührt und gelten, soweit zutreffend, weiterhin. Zur besseren Lesbarkeit werden in die Planzeichnung die Festsetzungen des Ursprungsplanes mit seinen Änderungen mit aufgenommen.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der BAB A1 und einer Stellplatzfläche berührt. Im Ursprungsplan mit seinen Änderungen sind die erforderlichen Festsetzungen getroffen. Diese gelten unverändert fort.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen. Änderungen ergeben sich nicht.

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. Kosten

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 9 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Durchführung einer UVP ist aufgrund des geringen Änderungsumfangs nicht erforderlich.

Durch die Anhebung der GRZ um 0,05 wird eine leichte Erhöhung der Überbaubarkeit der Fläche baurechtlich vorbereitet. Diese Erhöhung muss allerdings vor dem Hintergrund der Bestandssituation gesehen werden. Insofern kommt es nicht zu einer grundsätzlichen Nutzungsänderung der Fläche. Eine Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Sinne des § 7 LNatSchG durch die leicht erhöhte Flächennutzbarkeit wird nicht angenommen. Hinzu kommt, dass der Bereich ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB beurteilt würde und die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten danach zulässig wären.

Die allgemeinen Grünordnung wird durch die Erhaltungsgebote von Einzelbäumen abschließend abgearbeitet. Weiterer Handlungsbedarf ist aufgrund der bereits voll ausgestalteten Wohnbaugrundstücke nicht sinnvoll.

6. Billigung der Begründung

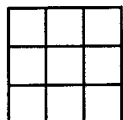
Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 2, 10. Änderung wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.04.2002 gebilligt.

Hoisdorf, 26. Aug. 2002




Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER