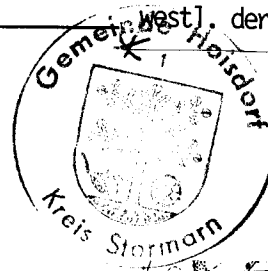


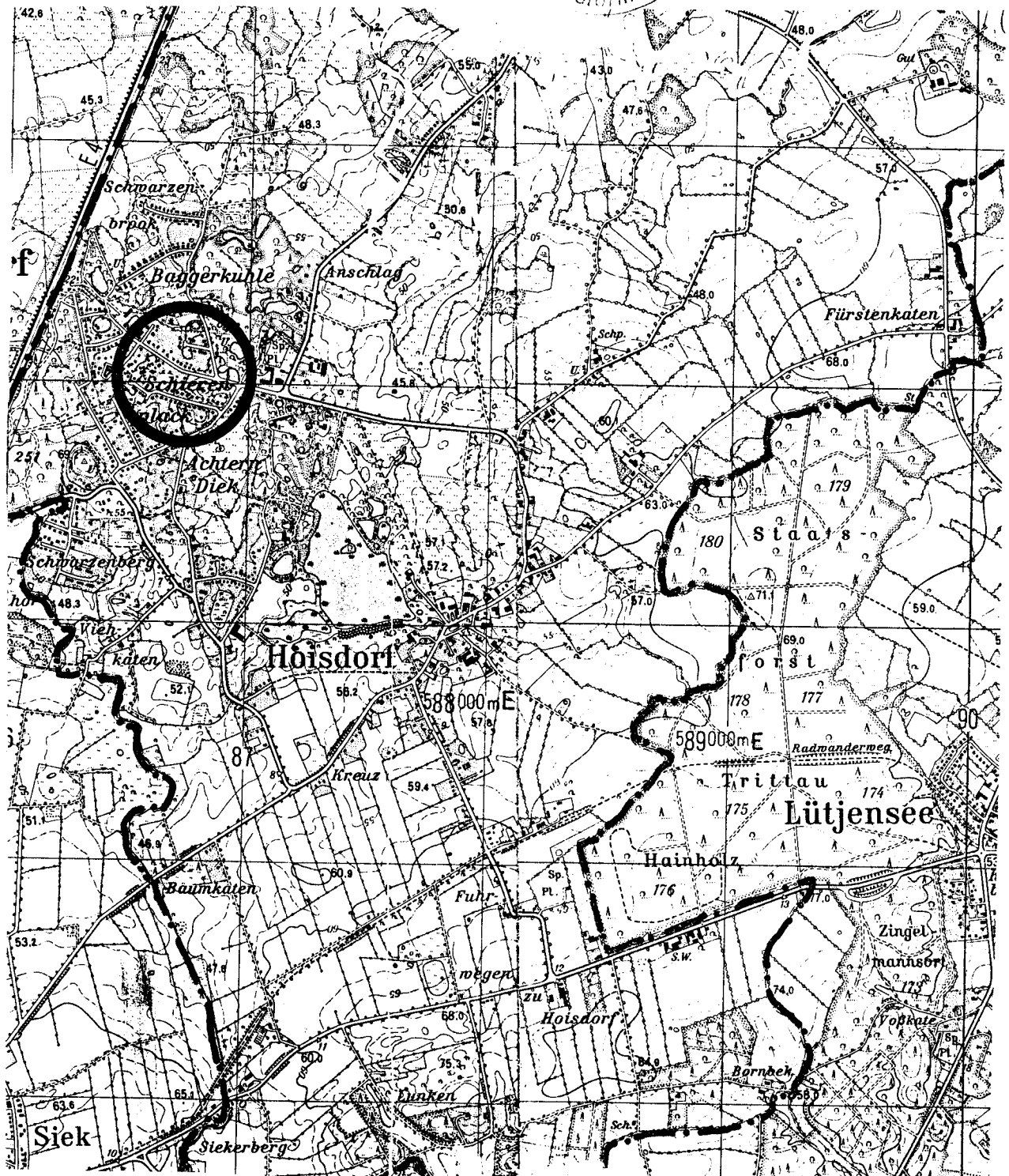
Gebiet: nördl. der Straße Rodelberg, südl. der Waldstr.,
westl. der Straße Am schwarzen Berg

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung



Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

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

2. Planinhalt

3. Erschließung

4. Ver- und Entsorgung

5. Beschluß über die Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der Gemeinde Hoisdorf liegen Anträge verschiedener Grundstückseigentümer vor, einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 zu überprüfen. Aufgrund des Generationenwechsels und der teilweise noch vorhandenen früheren Behelfsheime und den veränderten Anforderungen an die Bebauung, sieht die Gemeinde dafür Handlungsbedarf.

Für die zum großen Teil sehr locker bebauten Grundstücke soll eine Überprüfung einzelner Regelungen der bisherigen Planung erfolgen. Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sind sehr unterschiedlich. Hier sollte eine Korrektur vorgenommen werden, die zuläßt, nach gleichen Maßstäben Bebauung vorzusehen. Die schon vorhandene hintere Bebauung ist dabei zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, daß das Maß und die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke sowie die Bauweise nicht verändert werden sollen.

b. Plangebiet

Die Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße
im Osten:	Östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 241/64
im Süden	Südliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 241/64, 64/3, 64/2, 64/5, 64/15, 64/16 und 64/12;
im Westen	Westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 64/12.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Freiflächen der großzügig geschnittenen Grundstücke werden gärtnerisch genutzt oder stellen sich als Parkanlage dar. Die Bebauungsplanänderung umfaßt ca. 1,21 ha.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan (Neuaufstellung 1988). Der Geltungsbereich des B-Plan 3 (einschließlich dieser Änderung) ist im F-Plan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planinhalt

Das Plangebiet ist durch eine relativ ungeordnete, lockere Bebauung, durch erhaltenswerten Baumbestand und durch starke Geländebewegungen geprägt. Die Bebauungsplanänderung sieht die Neuordnung der überbaubaren Flächen vor. Dadurch sollen für die Gebäude städtebauliche Bezüge (Straßenführung, Bepflanzungen und bestehende Grundstücksgrenzen) vorgesehen werden. Dabei wird eine Anordnung von "Bauteppichen" der Vorzug gegenüber zusammenhängenden überbaubaren Flächen gegeben.

Die Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung wird nach gleichen Kriterien neu geordnet. Die Bebauungstiefen werden angeglichen. Unterschiedliche Vorgaben durch erhaltenswerte Einzelbäume und die Lage vorhandener Gebäude fließen dabei in die Festsetzungen ein. Aus den verbindlichen Planungen wurden die Erhaltungsgebote für Einzelbäume übernommen.

Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke wird wie bisher durch die Anordnung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sichergestellt. Da bei den tiefen Grundstücken von einer Realteilung ausgegangen werden muß, wurden die notwendigen Zufahrten ergänzt. Um die Nachteile von Pfeifenstielgrundstücken möglichst gering zu halten wurde eine weitgehende Zusammenfassung der Erschließungswege vorgesehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die Geschoßanzahl sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden. Lediglich die Geschoßflächenzahl von 0,4 wird aufgrund der gesetzlichen Neuregelung durch die Baunutzungsverordnung 1990 durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,22 ersetzt. Dies entspricht in etwa dem bisherigen Maß der baulichen Nutzung. Die ausgebauten Nichtvollgeschosse werden danach nicht mehr in die Berechnung eingestellt.

Die Regelungen zur Baugestaltung modifizieren die bisherigen Regelungen geringfügig. Eine heutigen Anforderungen entsprechende Gestaltung soll dadurch ermöglicht werden.

Zusätzliche Regelungen über die Höhenlage der baulichen Anlagen und des Geländes werden aufgrund der bestehenden Bebauung nicht unbedingt für erforderlich angesehen.

3. Erschließung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht vorgesehen. Weitere Erschließungskosten sind mit dieser Planänderung nicht verbunden.

4. Ver- und Entsorgung

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

Außerhalb des Plangebietes liegen Versorgungsleitungen der Schleswig. Die genaue Lage kann bei der Betriebsstelle in Ahrensburg erfragt werden.

5. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 3 der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30.05.1994 gebilligt.

Hoisdorf,

01. Sep. 94




Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG


DIPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT