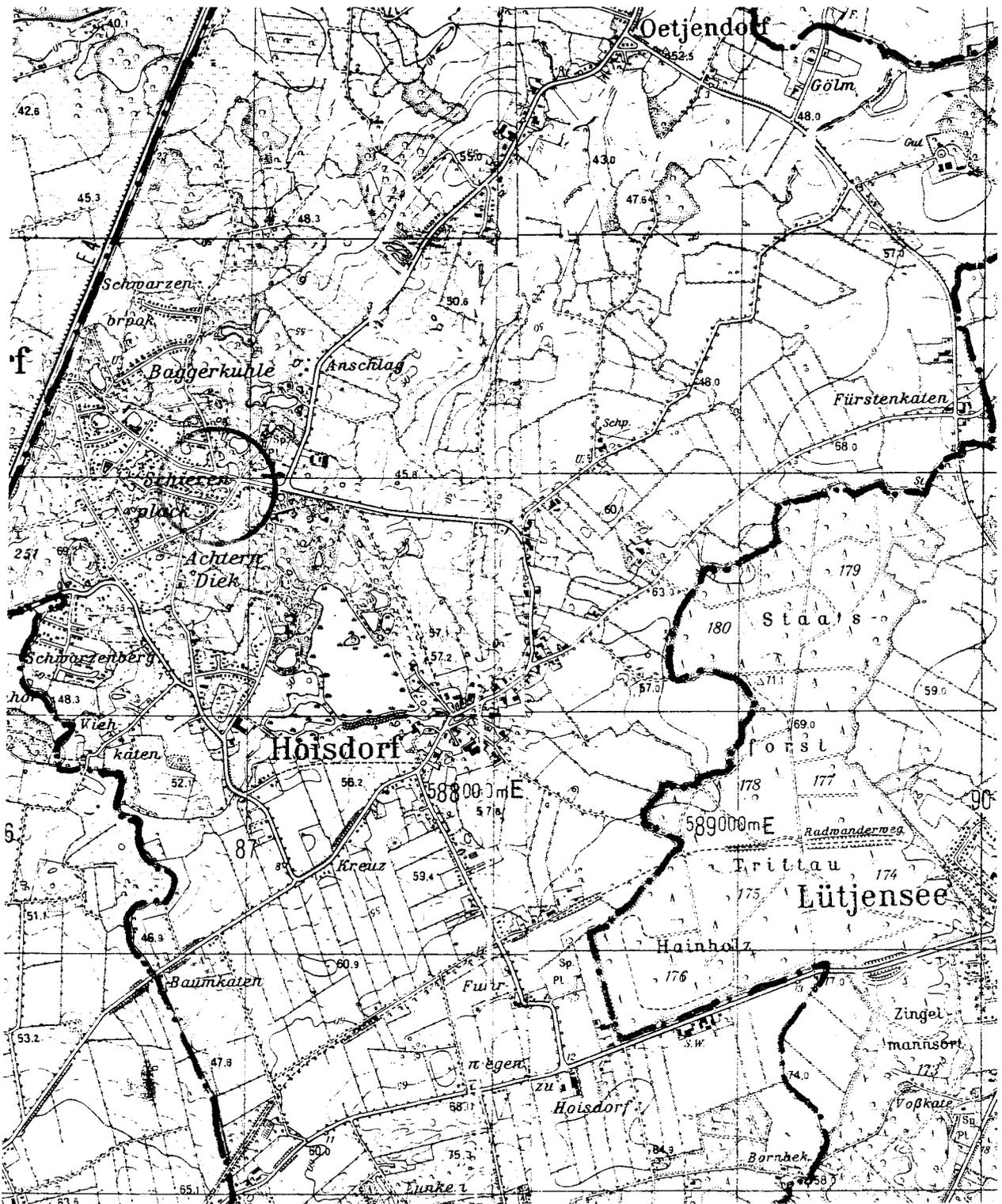


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Immissionen
- c. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Naturschutz und Landschaftspflege

5. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Hoisdorf für das Gebiet südlich der Waldstraße wurde bereits viermal in unterschiedlichen Teilbereichen geändert. Lediglich für die Flurstücke 242/64, 64/13 und 64/14 gelten noch die Festsetzungen des Ursprungsplans. Diese sind jedoch nicht geeignet, den von der Gemeinde gewünschten Gebietscharakter einer lockeren Bebauung sicherzustellen. Daher sollen die Festsetzungen des Ursprungsplans an die benachbarten Bereiche unter Wahrung der Gebietsstruktur angepasst werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan zeigt für Hoisdorf die Lage im Ordnungsraum um Hamburg und die Zugehörigkeit zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Großhansdorf (10 km-Radius).

Im Regionalplan sind für die direkte Ortslage keine Eintragungen vorgenommen. Im Osten ist das **Naturschutzgebiet Hoisdorfer Teiche dargestellt**. Der Bereich um die Ortslage herum ist als regionaler Grünzug ausgewiesen, weiterhin liegt nördlich ein größerer Bereich mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz.

Die landschaftsökologischen Fachplanungen Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999), Landschaftsrahmenplan (September 1998) und Landschaftsplan (Februar 1997) haben für das Plangebiet keine Darstellungen bzw. Entwicklungsaussagen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Da die Planänderung die Art der Nutzung nicht berührt, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

d. Plangebiet

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße
im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Schwarzen Berg
im Süden	Südliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 242/64 und 64/14
im Westen	Westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 242/64.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Freiflächen der großzügig geschnittenen Grundstücke werden intensiv gärtnerisch genutzt oder stellen sich als parkartige Gärten mit Großbaumbestand dar. Eine Einstufung hinsichtlich der Bedeutung der Flächen für den Naturschutz gelangt zu

der Aussage, daß es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung handelt. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,47 ha.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet ist durch eine lockere Bebauung, durch erhaltenswerten Baumbestand und durch starke Geländebewegungen geprägt. Ziel der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen an die bereits durchgeführten Änderungen des Ursprungsplans und die Bewahrung der vorhandenen Gebietsstruktur.

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden analog zum Ursprungsplan gefasst. Zusätzlich zur Geschossflächenzahl wird in Anpassung an die Baunutzungsverordnung 1990 nunmehr auch eine Grundflächenzahl festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Um für vergleichbare Grundstücke keine unterschiedlichen Regelungen zu treffen, wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen sind.

Mit der Festsetzung der Bauweise erfolgt eine Änderung dahingehend, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Weiterhin wird eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass die Gebietsstruktur erhalten bleibt und untypische Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen nicht entstehen. Unterstützend wird dazu eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt. Die Baugrenzen werden gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands modifiziert.

Die Regelungen zur Baugestaltung verändern die bisherigen Festsetzungen 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 für erforderlich angesehen.

b. Immissionen

Das Plangebiet wird von Immissionen der Straße „Am Schwarzen Berg“ berührt. Die erforderlichen Schutzvorkehrungen sind festgesetzt.

c. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen „Am Schwarzen Berg“ und „Waldstraße“ erschlossen. Die Erschließung der Hinterlandbebauung erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht vorgesehen. Weitere Erschließungskosten sind mit dieser Planänderung nicht verbunden.

3. 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.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungen wurden bereits unter Punkt 1b angeführt, das Plangebiet wurde unter Punkt 1d kurz charakterisiert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es weder zu einer Eingriffssituation im Sinne des § 8 BNatSchG, noch werden die Belange von Natur und Landschaft berührt. Die vorhandenen erhaltenswerten Einzelbäume und eine straßenraumwirksame Laubhecke sind mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

5. Billigung der Begründung

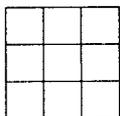
Die Begründung zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 3 der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 23.10.2000 gebilligt.

Hoisdorf, 01. Juni 2001



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR — STÄDTEBAU — LANDSCHAFT