

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "BUDDENHAGENER WEG"
in Hohendorf

1.0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr.1 "Buddenhagener Weg" wurde aufgrund der §1,2 und 8ff. BauGB in der ab 1.Juli 1987 gültigen Fassung und aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendorf entwickelt.

2.0 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Ortskerns des Dorfes Hohendorf.

Es wird im Norden von einer ehemaligen Kiesgrube, im Osten durch bestehende Einzelhausbebauung, im Süden durch den Buddenhagener Weg und im Westen durch die Grenze des Flurstücks 241/2 der Flur 2 der Gemarkung Pritzier begrenzt.

2.2 Flächenausweisung

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendorf sind nördlich des Buddenhagener Weges die Flurstücke 238/47, 238/48, 238/55 – 238/65 und 241/1 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes besteht ausschließlich aus zwei Eigenheimen.

Das übrige Plangebiet ist unbaut.

3.0 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Bebauungssplanausweisung

Das Bebauungsplangebiet ist als Reines Wohngebiet geplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einem Gebiet zu schaffen, in dem bauliche Veränderungen anstehen.

Der Gemeindevertretung liegen eine Vielzahl von Anträgen zum Erwerb von Grundstücken zum Zwecke des Eigenheimbaus vor.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzungen bezüglich offener Bauweise, Einzelhausbebauung, zwingend vorgeschriebener Eingeschossigkeit und Dachform sowie die im Satzungstext vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen sollen einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung entgegenstehen und richtungsweisend für künftige Bauleitplanungen wirken.

Die Errichtung der Eigenheime unter o. g. Festsetzungen soll eine Aufwertung der Wohnqualität in der Gemeinde Hohendorf herbeiführen und weitere Antragsteller für den Erwerb von Eigenheimgrundstücken positiv beeinflussen und aktivieren.

3.2 Grünplanung

Gemäß Ausweisung im Bebauungsplan ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Begrünung durch Rasenansaat, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einschließlich Spielplatzfläche vorgesehen.

Im westlichen Teil des Plangebietes zwischen Bebauungsplangrenze und Flurstück 238/65 sind Schutzpflanzungen als Abschirmung vorzunehmen.

Die Erschließungstrassen zwischen den Flurstücken 241/1 und 238/60 bzw. 238/56 und 238/48 / 238/56 sind als Grünstreifen geplant.

Zwischen dem Buddenhagener Weg und den südlichen Grundstücksgrenzen ist ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen der für später ggfs. erforderliche Erschließungsmaßnahmen genutzt werden kann.

4.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes	rd. 14.588 m ²
Erschließungsflächen	rd. 930 m ²
Straßen und Wege	rd. 1.590 m ²
Parkflächen	rd. 240 m ²
Grünflächen	rd. 1.645 m ²
Nettobauland	rd. 11.113 m ²

5.0 Verkehrsmäßige Erschließung

5.1 Fließender Verkehr

Der das Plangebiet im Süden begrenzende Buddenhagener Weg soll der Erschließung des reinen Wohngebietes dienen. Am Abschluß der Wohnanliegerstraße (westliche Begrenzung des Plangebietes) wurde ein Wendehammer entsprechend der erforderlichen Größenordnung gewählt.

Eine Wendemöglichkeit im Bereich der Stichstraße wird eingeräumt durch Anlage eines Wendehammers mit provisorischer Befestigung über das Gelände des Spielplatzes. Vorgesehen wird eine Wendemöglichkeit gemäß EAE 85 - Wendeanlagentyp 3 mit einem Radius von 6 m.

1993 wird ein Bebauungsplan für das nördlich des Plangebietes befindliche Gelände erarbeitet. Mit der Erschließung dieses Gebietes 1994 wird die Stichstraße an das künftige Bebauungsgebiet angebunden.

5.2 Ruhender Verkehr

Eine öffentliche Parkfläche wurde nördlich der Wohnanliegerstraße ausgewiesen.

5.3 Fußgängerverkehr

Das Plangebiet soll über einen linksseitig straßenbegleitenden Fußweg erschlossen werden.

Aufgrund des voraussichtlich geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet und der bereits großzügig ausgelegten Straßenbreiten wurde auf die Anlage eines separaten Radweges verzichtet.

6.0 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung, Entwässerung und Elektroversorgung erfolgen durch Anschluß an die unmittelbar an der Plangrenze vorhandenen zentralen Erschließungsnetze.

Da von der versorgungsverpflichteten Firma für Gas keine verbindlichen Aussagen zu einem geplanten zentralen Gasanschluß vorgenommen werden konnten, ist eine separate Gasversorgung vorgesehen.

7.0 Kosten der Erschließung

Straßenbau einschließlich	
Regenentwässerung und Beleuchtung	rd. 210.000,--
Wasserversorgung	rd. 30.000,--
Entwässerung	rd. 62.000,--
Elektro	rd. 17.000,--
(gemäß Neuanschlußprogramm werden von der HEVAG 30% der Kosten getragen)	
Gesamt:	rd. 319.000,--

Gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8.0 Ordnungsmaßnahmen

Die Ordnungsmaßnahmen werden in Verantwortung der Gemeinde vorgenommen.

Die Vermessung der Grundstücke durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist bereits erfolgt.

Hohendorf, den 14.1.93

Gemeinde Hohendorf


Der Bürgermeister