

# A m t S i e k

Der Amtsvorsteher



<b>Sitzungsvorlage</b> 2017/004/330 <b>Gemeinde Hoisdorf</b>	01.03.2017 AZ: 61.24.20 Federführend: Fachbereich III Bearbeiter: Oltmann	
Status voraussichtlich: öffentlich		
<b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Hoisdorf Gebiet: zwischen der Dorfstraße und dem großen Teich, südlich Jungfernstieg Beratung der Planunterlagen</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.03.2017	Bauausschuss der Gemeinde Hoisdorf	Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Der Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 28.11.2016 den Aufstellungsbeschluss zur o.g. Planung gefasst.

Zwischenzeitlich hat das Planungsbüro einen Planentwurf erstellt, der der Gemeinde zur Beratung vorgelegt wird.

In der Sitzung des Bauausschusses am 13.02.2017 wurde darum gebeten, den Planentwurf zusammen mit dem Grundeigentümer und dem Stadtplaner zu beraten.

Diese werden zur Sitzung am 13.03.2017 beigelegt.

Beigefügt für die weitere Beratung ist der derzeitige Planentwurf.

## **Beschlussvorschlag:**

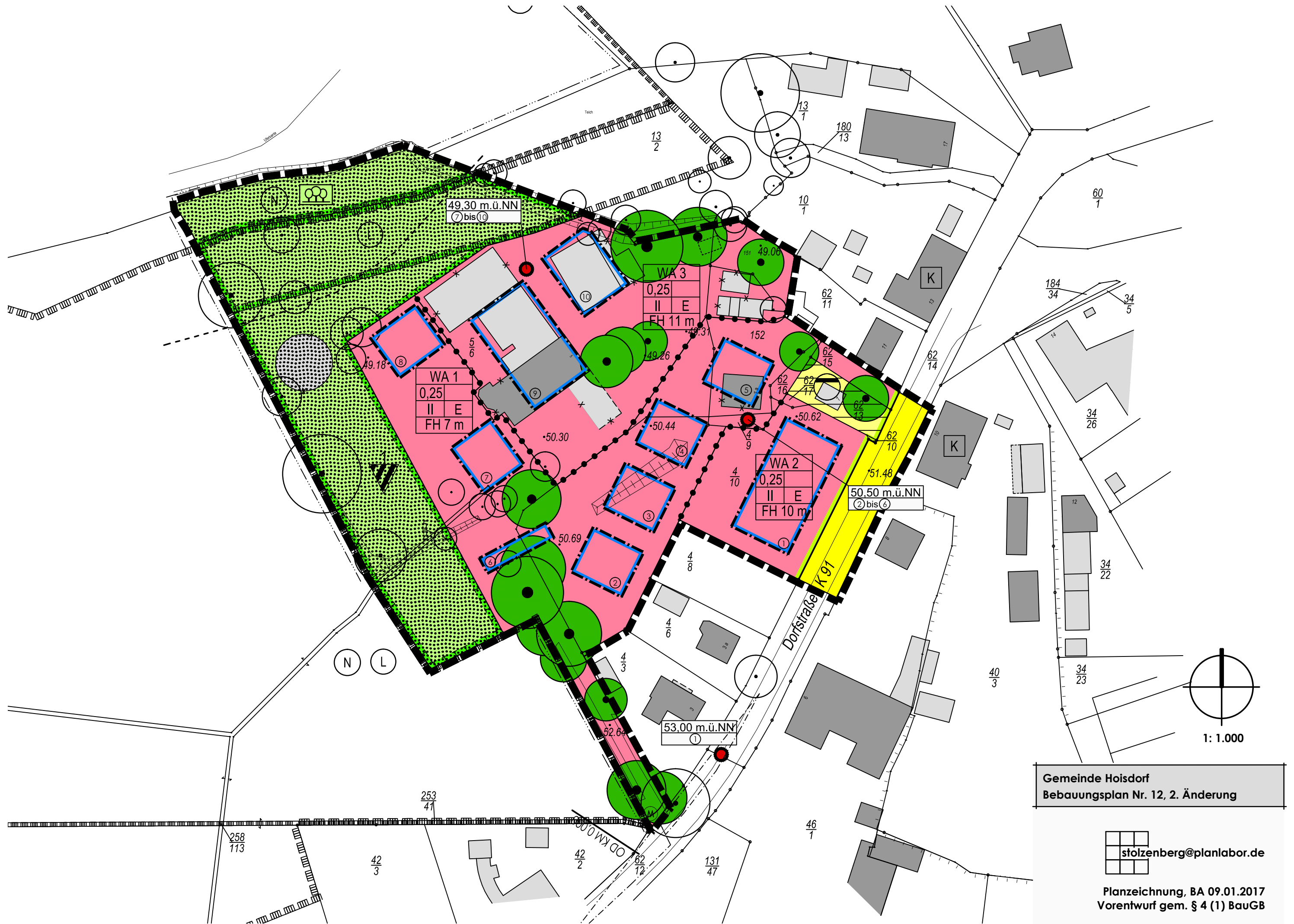
...

## **Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeinvertreterinnen / Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

## **Anlage/n:**

Planvorentwurf



Gemeinde Hoisdorf  
 Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

stolzenberg@planlabor.de


Planzeichnung, BA 09.01.2017  
 Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB

# Planzeichenerklärung


Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen



Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

	WA	Allgemeines Wohngebiet
0,25		Grundflächenzahl
II		Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH		Max. zulässige Firsthöhe



Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB


	Flächen für Versorgungsanlagen
	Abwasser

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Private Grünflächen
	Pflanzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---	--

	Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme
---	--------------------------------------


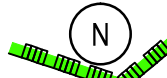



Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25b BauGB

	Erhaltung von Bäumen
---	----------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

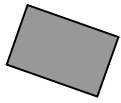
	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Naturschutzgebiet gem. § 13 LNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG
	Erholungsschutzstreifen gem. § 35 LNatSchG
	Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG

Gemeinde Hoisdorf  
Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

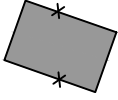
 stolzenberg@planlabor.de

Zeichenerklärung, Teil 1

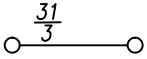
### III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Flurgrenze

50.69

Höhenpunkte



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



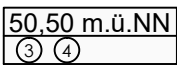
Mülltonnenstandplatz



Nummerierung der Baufelder



Sonstige vorhandene Bäume



Höhenbezugspunkt (Höhenangabe in m.ü.Normalhöhennull) mit Angabe der betroffenen Baufelder



Gemeinde Hoisdorf  
Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung



stolzenberg@planlabor.de

Zeichenerklärung, Teil 2

# Text (Teil B)

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Bezugspunkte der festgesetzten Firsthöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baufelder. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf Neubauten, für die Bestandsgebäude sind abweichend auch höhere Firsthöhen bis zu 12 m zulässig.

## 2. Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

In den Baufeldern 9 und 10 sind 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den Baufeldern 2 - 8 sind 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Baufeld 1 sind 10 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

## 3. Garagen und Nebengebäude gem. § 9 (1) 10 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

## 4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a+b BauGB

Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Der Güllebehälter im westlichen Grundstücksteil ist zu entfernen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Pflanzstreifen‘ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme 1 festgesetzten Fläche sind hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von min. 10-12 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es ist pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Fläche ein Obstgehölz einzuplanen. Die Unternutzung der Fläche ist als extensiv genutzte Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig. Dem Plangebiet werden ..... m<sup>2</sup> als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

## 6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

In dem mit der Kennzahl 2 gekennzeichneten WA-Gebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper gleichwinklig mit einer Neigung von min. 45° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene Dachpfannen oder Reet zu verwenden.

Für die Außenwandgestaltung ist Klinkermauerwerk, mit Ausnahme schwarzer/ anthrazitfarbener Klinker, Holz und Fachwerk zulässig. Max. 50 % der Außenwandfläche können zur

Gliederung des Baukörpers in Putz mit hellen Farben (Mischungsverhältnis mind. 80 % weiß, max. 20 % Abtönfarbe) erstellt werden.

In den mit den Kennzahlen 1 und 3 gekennzeichneten WA-Gebieten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. Für die Außenwandgestaltung ist Klinkermauerwerk, Holz, Fachwerk und Putz zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

In allen WA-Gebieten sind glänzende und spiegelnd glasierte Materialien unzulässig. Solaranlagen mit Ausrichtung zum Naturschutzgebiet sind unzulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

## Hinweise

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Abriss bzw. Umbau vorhandener Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder gebäudebewohnende Vogelarten entsprechend des vorgefundenen Bestandes im Plangebiet nachzuweisen.

Gemeinde Hoisdorf, Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB, BA 09.01.2017



**stolzenberg@planlabor.de**