

Begründung

zum Bebauungsplan "Hostgarten"

gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 08.12.1986

1. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet umfaßt die Fläche zwischen der K 34 und der Tierparkstraße. Es erwies sich als notwendig, ein ca. 3,0 ha großes erschlossenes Baugelände mit teilweiser Bebauung mit einzubeziehen, um die günstige Verflechtung mit dem Neubaugebiet zu erreichen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist in der Planzeichnung durch eine schwarze getrichelte Linie gekennzeichnet. Sie verläuft nicht immer entlang von Flurstücksgrenzen, da die bisherigen Flurstücke demnächst in einem Flurbereinigungsverfahren umgebildet werden.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Hof unterliegt derzeit einem Flurbereinigungsverfahren. Gemäß § 188 BauGB müssen Bauleitplanung und Flurbereinigungsplanung aufeinander abgestimmt werden. Da die Flurbereinigung auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigt, wird jetzt schon die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Vorhandene Bauleitpläne

In einem genehmigten Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Wohngebiet und Dorfgebiet ausgewiesen. Bebauungspläne liegen für diesen Bereich nicht vor.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wird durch eine 20 KV-Leitung mit einem 15 m breiten Schutzstreifen und der K 34 berührt.

Die bekannten Wasserleitungen sind in der Planung eingetragen.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

5.1 Natürräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt an einem durchschnittlich 4-%igen Westhang. Der Bereich des Neubaugebietes wird überwiegend gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Vorhandene Gebäude und Verkehrsanlagen

Die bestehenden Gebäude sind maximal zweigeschossig. Die bereits bebauten Flächen haben teilweise den Charakter eines Dorfgebietes (MD).

Die das Baugebiet berührende Kreisstraße Nr. 34 ist nur wenig belastet.

5.3 Wasserversorgung und Kanalisation

Für das Gemeindegebiet besteht eine zentrale Wasserversorgung mit ausreichenden Druckverhältnissen.

Seit 1976 gibt es eine Kläranlage (Simultananlage).

6. Geplante Maßnahmen

6.1 Erschließung

Die Planung des Straßen- und Wegenetzes erfolgte unter den Gesichtspunkten, daß

- eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht wird
- die Dimensionierung entsprechend der Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der offenen Bauweise erfolgt.

6.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Den künftigen Bedürfnissen entsprechend sieht die Planung nur Einzel- oder Doppelhäuser und maximal zweigeschossige Bauweise vor.

7. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Bodenordnung ist durch das Flurbereinigungsverfahren abgeschlossen.

8. Sozialplan

Es ist nicht zu erwarten, daß bei der Durchführung des Bebauungsplanes größere Nachteile auf die persönlichen Lebensräume der in dem Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auftreten, wenn Maßnahmen im Zusammenhang mit der Flurbereinigung erfolgen.

9. Statistische Angaben

Plangebiet		5,16 ha
- Flächen f. Landwirtschaft	0,03	
- Folgeeinrichtungen übergebietlicher Bedeutung	0,04	
- Kleingärten	0,29	
Bruttobauland (davon erschlossen)		4,90 ha
- Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	0,70	0,78 ha = 16 % der Bruttobaufläche
- Erschließungsgrün u. Spielplatz	0,08	
Nettowohnbauland		4,12 ha
Anzahl d. Häuser (= Wohnungen)	47	
davon erschlossen	24	
Einwohner im Plangebiet bei 2,5 EW/Wo	118	
Nettowohndichte		29 EW/ha Nettowohnbauland

Überschlägliche Kostenermittlung

Durch den Ausbau der noch notwendigen Erschließungsanlagen werden voraussichtlich folgende Baukosten (ohne Grunderwerb) entstehen:

a) örtl. Verkehrsflächen ca. 3000 m ²	x 120,-- DM	= 360.000,-- DM
b) Beleuchtung	8 x 2.500,-- DM	= 20.000,-- DM
c) Grünflächen		= 15.000,-- DM
d) Wasserversorgung	450 lfdm x 160,-- DM	= 72.000,-- DM
e) Kanalisation	450 lfdm x 220,-- DM	= 99.000,-- DM
		<hr/>
		= 551.000,-- DM

Erarbeitet:

Westerburg, im März 1988

Kulturamt Westerburg

Hof, den 6. Jan. 1989

Koch



.....
(Der Ortsbürgermeister)