

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 94
UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HO 94
UNTERES KREUZFELD**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Für einen Teil des Plangebietes existieren rechtsverbindliche Fluchtlinienpläne, Vorgänger der Bebauungspläne, die durch Überdeckung aufgehoben werden.

1.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Innenstadtbereich unterhalb des Galgenbergs.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Gebäude im Plangebiet werden für Wohnzwecke genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle Grundstücke in privatem Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der gesamte Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Im Bereich der Brahmsstraße wurden Häuser, die früher von britischen Militärangehörigen genutzt wurden, zum Verkauf angeboten. Da sich der größte Teil der Häuser auf relativ großen Grundstücken befindet, die im Vergleich zu dem nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Maß der Nutzung vielfach nur gering ausgenutzt sind, soll durch Festsetzungen einer sonst möglichen baulichen Verdichtung entgegengewirkt werden. Ziel ist es, daß die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes auch künftig ausreichen. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung ist daher soweit einzuschränken, daß erheblich verkehrserzeugende Nutzungen ausgeschlossen bleiben.

Insgesamt soll das städtebauliche Ensemble, wie es sich heute darstellt und damit der Charakter des ausgesprochen ruhigen Wohngebietes soweit wie möglich erhalten werden. Die hier typischen großen Garten- und Rasenflächen sollen im Sinne der Erhaltung der Wohnqualität weitestgehend von Bebauung freigehalten werden.

Um insbesondere den Anbau Wintergärten zu ermöglichen, sollen in den Fällen, in denen die Hausgärten überwiegend südlich oder westlich des Hauses liegen oder in denen die Grundfläche des Wohnhauses relativ gering ist, die entsprechenden Voraussetzungen zur Errichtung solcher Anlagen geschaffen werden.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, weil so die vorhandene Wohnruhe gesichert wird. Um Störungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit verbundenen zusätzlichen Parkdruck zu vermeiden, werden die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (textliche Festsetzungen Ziffer 1).

Solche Nutzungen sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden. Offensichtlich besteht auch kein Bedarf an solchen Einrichtungen. Das Ziel der Erhaltung des ruhigen Wohngebiets ist daher höher zu bewerten als eine mögliche bewohnernahe Infrastruktur. Um Fehlentwicklungen - von zunächst nicht störenden zu später störenden Nutzungen - im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung wirksam vorbeugen zu können, ist der Ausschluß der Ausnahmen geboten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Vollgeschosse wird dem baulichen Bestand entsprechend übernommen. Darüber hinaus wird der Anbau von Wintergärten zur Erhöhung des Wohnwertes bei den Gebäuden ermöglicht, die die Länge ihres Grundstücks nur verhältnismäßig gering ausnutzen. Die Festsetzung von einem Vollgeschoß und maximal 4 m Höhe der baulichen Anlagen auf diesen Flächen (Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen) reicht einerseits aus, um dieses Ziel realisieren zu können und sichert andererseits, daß der Charakter der vorhandenen Bebauung erhalten bleibt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 begrenzt. So wird gewährleistet, daß z. B. Kinder ihre Eltern oder Eltern ihre Kinder in eigenständigen Wohnungen mit in ihr Haus aufnehmen können. Entsprechend dem im jeweils gleichartigen Gebiet überwiegend vorhandenen Bestand weist der Bebauungsplan jedoch auch Bereiche mit einer höchstzulässigen Zahl von 3 und sogar von 4 Wohnungen je Wohngebäude aus (siehe Anlage der Begründung).

Ist im Einzelfall der Bau einer Wohnung im Rahmen der gesetzten Obergrenzen je Gebäude zulässig, so müssen auch die übrigen gesetzlichen Anforderungen (z. B. in bezug auf die notwendigen Einstellplätze) erfüllt sein, weil anderenfalls das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

Da durch freiberufliche Nutzungen ein etwas höheres Verkehrsaufkommen entstehen kann, wird in den textlichen Festsetzungen Ziffer 5 für den Fall, daß mehr als 50 qm Nutzfläche freiberuflich genutzt werden, die Zahl der zulässigen Wohnungen um eine verringert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Hildesheim lag 1987 (Gebäude-

und Wohnungszählung; Stichtag: 25.05.1987) bei rund 78 qm Wohnfläche. Die Grenze von 50 qm Nutzfläche wird jedoch gewählt, um sicherzugehen, daß nicht aus der Kombination von Wohnungsnutzung und freiberuflicher Nutzung (z. B. 2 Wohnungen und zusätzlich mehrere Büroräume) ein zu hohes Verkehrsaufkommen entsteht. Bei mehr als 50 qm Nutzfläche wird schon deutlich die Größenordnung erreicht, bei der gemäß der Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf aus den Ausführungsbestimmungen zu §§ 46 und 47 der Niedersächsischen Bauordnung zwei Stellplätze erforderlich wären. Der Vergleich zu den Richtzahlen macht deutlich, daß bei etwa 50 qm Nutzfläche in der Regel ein Wert erreicht wird, bei dem mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

3.3 Bauweise

Die offene Bauweise wird festgesetzt, weil sie ein Charakteristikum des Baugebietes ist.

Die Festsetzung von Bautypen erfolgt entsprechend ihrem Vorhandensein in den unterschiedlichen Bereichen des Plangebietes, um den geprägten Gebietscharakter zu bewahren. Es handelt sich um die Festsetzungen, daß nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Drei und fünf Meter tiefe vordere Baugrenzen sind die Regelmaße für das Plangebiet. Diese Maße bleiben ein bis zwei Meter hinter den bislang geltenden Fluchtlinien (Fluchtlinienpläne vom 24.07.1934 und aus dem Februar 1955) zurück, um insbesondere kleinere Vorbauten, wie z. B. einen Windschutz, im Hauseingangsbereich ohne Dispens von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigen zu können.

Zusätzlich festgesetzte hintere Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und haben den Zweck, bauliche Erweiterungen oder Neubauten auf die überbaubaren Grundstücksflächen zu begrenzen und so die Erhaltung der hinter den Gebäuden liegenden Gärten und Rasenflächen zu sichern. Dem Bestand wird insoweit Rechnung getragen, als die Baugrenzen geringfügig ausufernde bestehende Wohngebäude vollständig mit erfassen. Das gilt nicht für Garagen, Carports und Stellplätze, die nur noch auf den entsprechend festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (textliche Festsetzungen Ziffer 2). Dies kann z. B. die Garagenverordnung sein. Soweit bestehende Garagen große unversiegelte Garten- und Rasenflächen verdrängt haben, werden im Bebauungsplan keine entsprechenden Garagenflächen mehr festgesetzt.

Beim Grundstück Handelstraße 30 wird die überbaubare Fläche auf der vorderen, nahe der Straße gelegenen Grundstücksfläche vorgesehen und damit das Konzept von der gegenüberliegenden Seite aufgenommen. Diese Lösung hat die Vorteile, daß bei einer Bebauung mit einem Wohnhaus die überwiegenden Freiflächen des Grundstücks südlich statt nördlich des Wohnhauses liegen und die zusammenhängenden Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen der Wohnhäuser zwischen der Sebastian- Bach-Straße 16 und 44 sowie der Saarstraße 93 und 133 B größer würden. Auch für die Fläche des Grundstücks Sebastian-Bach-Straße 16, die derzeit mit Garagen bebaut ist, bestehen so bessere Entwicklungsmöglichkeiten.

Wegen des Maßes der baulichen Nutzung wäre ein Wohnhausneubau auf der über-

baubaren Fläche des Grundstücks Händelstr. 30 jedoch nur möglich, wenn das bestehende Wohnhaus einmal abgerissen wird, was in absehbarer Zukunft nicht zu erwarten ist.

Bauliche Anlagen, die zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtsverbindlichkeit dieser Satzung bereits rechtmäßig bestanden und nach dieser Satzung nicht mehr zulässig wären, fallen unter den Bestandsschutz.

Für Grundstücke, deren Freiflächen größtenteils auf der Süd- oder der Westseite des Gebäudes liegen oder bei denen das Wohnhaus eine relativ geringe Grundfläche aufweist, ist häufig der Wunsch vorhanden, einen Wintergarten anzubauen. Um dieses zu ermöglichen, wird in den Fällen, in denen die Tiefe (bezogen auf die Grundfläche, nicht lotrecht) die der Nachbarn nicht erheblich überschreitet und gleichzeitig keine andere geeignete Ausbaumöglichkeit besteht, eine vier Meter tiefe Baugrenze ergänzt, innerhalb derer ein Vollgeschoß errichtet werden darf.

So treten die Ausbauten im Verhältnis zu den vorhandenen Gebäuden nicht unproportional in Erscheinung. Auch eine unverhältnismäßige Verschattung soll vermieden werden. Bei Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (textliche Festsetzungen Ziffer 2), weil dieser Abstand für Besucherfahrzeuge zu Parkzwecken genutzt werden kann und die Festsetzung daher der Entspannung der Parkplatzsituation dient.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig (textliche Festsetzungen Ziffer 3), weil die Bebauung auf Passanten so freier und aufgelockerter wirkt. Im Einzelfall können bis auf 1 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. In diesen Fällen sollte die Genehmigung jedoch nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung erteilt werden, um so auf andere Weise den gewünschten Effekt zu erzielen.

3.5 Ausnahmen

Unter Berücksichtigung des Bestandes werden für Grundstücke, bei denen das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschritten wird, Ausnahmen vorgesehen: für die Grundstücke, bei denen bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes die Zahl der Wohneinheiten überschritten wird, kann ausnahmsweise bis zur Größe des Bestandes abgewichen werden, der in legaler Eigentumsausübung geschaffen wurde und weiterhin schutzwürdig ist (textliche Festsetzungen Ziffer 6).

Diese erweiterte Bestandsschutzregelung ermöglicht auch die Errichtung von Ersatzbauten. Ohne eine Ermöglichung dieser könnte für den einzelnen Betroffenen eine Situation entstehen, die zu einem erheblichen Wertverlust seines Eigentums führen würde. Mit gleicher Zahl der Wohneinheiten kann nur ein Bestand geschaffen werden, der in seinen Auswirkungen dem früheren Bestand etwa entspricht. Zudem sind Ersatzbauten in bestehenden Wohngebieten allgemein sehr selten. Die Wohnungsanzahl je Gebäude im einzelnen ergibt sich aus der bei der Bauaufsichtsbehörde geführten Bauakte und wird hier nicht wiedergegeben, weil so Übertragungsfehler ausgeschlossen sind.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften. Mit diesen Gestaltungsvorschriften

sind wesentliche Gestaltungselemente erfaßt, die für die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes von Bedeutung sind.

3.6.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform für Hauptgebäude werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen. Krüppelwalmdächer zählen nicht zu diesen Dachformen. Die Vorschrift gilt nur für Hauptgebäude, weil Nebengebäude und Garagen geringer in Erscheinung treten.

Auch die zulässige Dachneigung von 35° bis 50° bezieht sich nur auf Hauptgebäude. Für Nebengebäude und Garagen ist die Dachneigung nicht geregelt.

Die festgelegten Dachformen und Dachneigungen sind aus dem baulichen Bestand abgeleitet. Nahezu alle Hauptgebäude im Plangebiet weisen entsprechende Dächer auf. Lediglich ein Gebäude hat an zwei Quergiebeln einen Krüppelwalm. Es wirkt damit aber nicht prägend und bleibt daher für den festgelegten Rahmen außer Betracht.

3.6.2 Dachaufbauten und Dachbalkone

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First und von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten (Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften). Sinn und Zweck dieser örtlichen Bauvorschrift ist der Erhalt der vorhandenen ruhigen Dachlandschaft.

Bei Dächern mit zwei Geschoßebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig, weil solche Elemente in zwei Reihen übereinander sehr unruhig wirken.

3.6.3 Traufhöhe

In den Wohngebieten, für die ein Vollgeschoß festgesetzt ist, beträgt die Traufhöhe maximal 4 m und in den Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen maximal 7 m (Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften). Die Festsetzung der Traufhöhe ist insbesondere erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung sprengen würden. Das gewählte Maß von 4 m bzw. 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung und nimmt dabei Rücksicht auf eine Anpassung an die vorhandene Bebauung im Plangebiet. Besondere Bedeutung erlangt diese Bauvorschrift erst, wenn im Plangebiet bauliche Änderungen durchgeführt werden.

Der Begriff "Traufhöhe" wird in der Vorschrift selbst definiert: Sie ist an der Außenfläche der Außenwand von der natürlichen Gebäudeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut (zwischen Pfannen und Lattung) zu messen.

3.6.4 Ordnungswidrigkeiten

Satzungsgemäße Bestimmungen machen erst Sinn, wenn ihre Einhaltung auch durchgesetzt werden kann. Dazu ist es erforderlich, daß Verstöße geahndet werden können. Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften), weil dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die örtliche Bauvorschrift auch

als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.7 Erschließung

Erschließungsmäßig ist keine Änderung gegenüber dem derzeitigen Bestand vorgesehen. Durch die Planung soll ja u. a. gerade gesichert werden, daß die vorhandene Erschließung auch weiterhin ausreicht.

3.8 Spielplätze

Spielplätze für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren müssen u. a. in den durch einen Bebauungsplan festgesetzten reinen Wohngebieten so angelegt werden, daß sie von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Der dem Plangebiet nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich an der Bromberger Straße. Sein Einzugsbereich deckt jedoch nur einen kleinen Teil des Plangebietes ab. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes fehlt es an Spielplatzflächen.

Ein geeignetes Grundstück zur Anlage eines Spielplatzes im Planbereich oder in dessen Nähe steht nicht zur Verfügung. Weil die öffentliche Grünfläche am Ende der Feldstraße im Sommer von den Kindern zum Spielen und im Winter zum Schlittenfahren genutzt wird und zu den meisten Gebäuden nicht unerhebliche Rasenflächen gehören, wurde bei der Bezirksregierung Hannover beantragt, auf einen Spielplatz für Kinder zu verzichten.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Der Bebauungsplan schränkt die sonst zu erwarten gewesenen Grenzen baulicher Erweiterungen ein und dient damit der Begrenzung weiterer Bodenversiegelung durch Bauwerke.

Dieser Aspekt führt in der Abwägung nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG dazu, daß auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet wird, denn ohne diesen Bebauungsplan wären Baumaßnahmen nach § 34 BauGB zu beurteilen, was zum einen langfristig mehr Eingriffe bedeuten würde, aber andererseits nicht zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und damit nicht zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führen würde.

Nachrichtlich wird auf die Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile verwiesen, die u. a. auf das Plangebiet Anwendung findet. Danach dürfen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 90 cm nicht zerstört, geschädigt, entfernt oder in ihrer Gestalt wesentlich geändert werden.

5. Altlasten

Es besteht kein Anlaß, im Plangebiet Altlasten zu vermuten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan sind weder einmalige noch laufende Folgekosten zu erwarten.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	16.08.1993
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.08.1993 - 21.09.1993
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	15.04.1996 - 03.06.1996
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.09.1996 - 11.10.1996

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 14.10.1998

Im Auftrage

(Peché)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Hildesheim,

(Machens)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

BEIBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 94 "UNTERES KREUZFELD"

Textliche Festsetzungen

1. Reines Wohngebiet

Innerhalb der reinen Wohngebiete sind Nutzungen, die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei Garagen und Carports ist zudem ein Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 1 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der eingeschossig überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von maximal 4 m zulässig. Die Höhe ist zu ermitteln von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der baulichen Anlagen.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

5. Zahl der Wohnungen

Die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohnungen verringert sich um eine Wohnung, wenn mehr als 50 qm Nutzfläche freiberuflich genutzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Ausnahmen

Für die Grundstücke, bei denen bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohnungen überschritten wird, kann hinsichtlich dieses Nutzungsmaßes von dem zulässigen Maß ausnahmsweise bis zur Größe des Bestandes abgewichen werden, der in legaler Eigentumsausübung geschaffen wurde und weiterhin schutzwürdig ist. Diese Zahl verringert sich je 50 qm freiberuflicher Nutzfläche um je eine Wohnung.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 98 NBauO)

1. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit 35° bis 50° Neigung zulässig.

(§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

2. Dachaufbauten und Dachbalkone

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschoßebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig.

(§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

3. Traufhöhe

In den Wohngebieten, für die ein Vollgeschoß festgesetzt ist, beträgt die Traufhöhe maximal 4 m und in den Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen maximal 7 m. Sie ist an der Außenfläche der Außenwand von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut zu messen.

(§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs.3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Festsetzungen Ziff. 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschrift. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

(§ 91 NBauO)

ANLAGE DER BEGRÜNDUNG

Analyse der Wohnungszahl:

Sebastian-Bach-Straße nördlich der Händelstraße und Gebäude auf der Nordseite der Händelstraße:

Grundstückszahl gesamt:	20	= 100 %
bis 2 WE	9 Grundstücke	= 45 %
bis 3 WE	9 Grundstücke	= 45 %
mehr als 3 WE	2 Grundstücke	= 10 %

gewählte Festsetzung: 3 WE je Wohngebäude

Hausgruppen an der Südseite der Händelstraße, zum Teil erschlossen von der Brahmsstraße:

Grundstückszahl gesamt:	10	= 100 %
bis 2 WE	10 Grundstücke	= 100 %

gewählte Festsetzung: 2 WE je Wohngebäude

Einzel- und Doppelhäuser an der Sebastian-Bach-Straße, südlich der Händelstraße incl. Händelstr. Nr. 30:

Grundstückszahl gesamt:	13	= 100 %
bis 2 WE	4 Grundstücke	= 31 %
3 WE	3 Grundstücke	= 23 %
4 WE	3 Grundstücke	= 23 %
über 4 WE	3 Grundstücke	= 23 %

gewählte Festsetzung: 4 WE je Wohngebäude

Hausgruppen an der Händelstraße:

Grundstückszahl gesamt:	6	= 100 %
bis 2 WE	6 Grundstücke	= 100 %

gewählte Festsetzung: 2 WE je Wohngebäude

Einzel- und Doppelhäuser an der Brahmsstraße:

Grundstückszahl gesamt:	12	= 100 %
bis 2 WE	12	= 100 %

gewählte Festsetzung: 2 WE je Wohngebäude

