



B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124
nördlich der Grünfläche des Biotopes im Ortsteil
Ochtersum

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und Nutzung der Grundstücke

- Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird begrenzt von
* ~~den westlichen Grundstücksgrenzen der an der Albertus-~~
~~Magnus-Straße gelegenen Grundstücke~~, der Südgrenze des
Bebauungsplanes Nr. 128, dem Ludolf-van-Ceulen-Weges
und der Grünfläche des Biotopes.

Die Grundstücke sind ausschließlich Wohngrundstücke.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind ausschließlich Privatbesitz.

1.3 Begründung der Planung

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 ist,
die in dem Gebiet zulässige Errichtung von Dächern über
den vorhandenen Flachdächern so zu steuern, daß eine
Beeinträchtigung von Nachbarn und auch der Öffentlich-
keit in Grenzen gehalten werden kann. Dazu soll die Höhe
der Aufbauten über den vorhandenen Dachdecken auf 4,50 m
begrenzt werden, so daß sich für die eingeschossige Be-
bauung eine maximale Höhe von 8,00 m, für die zweige-
schossige Bebauung eine maximale Höhe von 10,50 m er-
gibt; die gesetzliche Grundlage hierfür bietet § 16 (3)
BauNVO.

In Verbindung mit der gleichzeitigen örtlichen Bauvor-
schrift über Gestaltung wird der Aufbau eines Dach-
geschosses zu Wohnzwecken ermöglicht, wenn gegen andere
Vorschriften, z. B. Abstandsregeln oder Geschosßflächen-
zahlen, nicht verstoßen wird. Unter Beachtung der Vor-
schriften der Nieders. Bauordnung ist jedoch nur die
Errichtung eines Geschosses, nicht aber eines Vollge-
schosses zulässig.

Die Errichtung geneigter Dächer über den vorhandenen
Flachdachdecken hat eine Änderung des gewohnten Sied-
lungsbildes zur Folge; dabei könnte es geschehen, daß
bei der Betrachtung von der Schlesierstraße aus durch
einzelne Dächer der dahinterliegende Steinwald verdeckt
werden kann; umgekehrt ist es nicht von jeder Stelle des
Panoramaweges aus möglich, die Stadtsilhouette bzw. den
entfernt liegenden Galgenberg oder die Siedlung Ochtersum
zu betrachten, sondern beim Durchschreiten des
Panoramaweges werden sich immer Lücken öffnen, die das
vorher gesagte ermöglichen.

* Die Gebietsumschreibung ändert sich geringfügig, da die Genehmigung mit Ausnahme ^{des} im Plan
kenntlich gemachten Teiles erfolgte. Geändert aufgrund der Genehmigungsverfügung der Be-
zirksreg. Hannover v. 13.02.87, Az.: 309.7-21102.2-124.4-54/40/86

Die Festsetzung auch von Walmdächern in der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hat eine größere Auflockerung zur Folge, so daß Durchblicke zum Steinberg bzw. zur Stadt oder zum Galgenberg im größeren Maße erhalten bleiben. Die Bezirksregierung Hannover hat durch das Versagen der Genehmigung der seinerzeitigen beabsichtigten Höhenbeschränkung der Dächer auf 1,50 m deutlich gemacht, daß eine Beschränkung der Gestaltungsfreiheit der Bürger nach Art. 14 GG nur aus städtebaulichen Gründen möglich ist; diese werden hier an dieser Stelle jedoch nicht gesehen; andererseits wird der nicht unmittelbar von den Festsetzungen Betroffene, wie z. B. der gegenüber Wohnende oder ein Spaziergänger nicht so hart und unerträglich getroffen, daß bei der Abwägung der privaten Interessen untereinander und gegeneinander von der Festsetzung der Dachhöhe Abstand genommen werden müßte.

2. Zahlenangaben sind nicht erforderlich.

3. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Kosten entstehen der Stadt nicht.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 04.03.1986

Im Auftrage

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 21.04.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124, 4. Ä. beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 15.07.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 16.07.1986

Im Auftrage

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 21.04.1986 die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.1986 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 23.07.1986 bis 22.08.1986 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den 25.08.1986

Im Auftrage

Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 124, 4. Ä. hat der Rat der Stadt Hildesheim am 01.09.1986 beschlossen.

Hildesheim, den 02.09.1986

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor