

Bebauungsplan OS 285 und örtliche Bauvorschrift OS 285 „Ortsmitte Ochtersum“



Auftraggeber

Stadt Hildesheim

Oberstadtdirektor

Markt 3

31134 Hildesheim

Tel.: 05121 / 301 – 506

Auftragnehmer

planerzirkel
consulting architects
bernd schmalenberger akn srl

bahnhofsallee 35
31134 hildesheim

tel.: 05121 / 3 93 13
fax: 05121 / 1 47 99

e-mail: planerzirkel@t-online.de
www.planerzirkel.com

Bearbeiter

Dipl.-Geogr., Dipl.-Ing. Nicole Altmann
Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Hildesheim beabsichtigt im Bereich des OT Ochtersum Änderungen bereits bestehender Bebauungspläne durchzuführen. Dazu ist im Vorfeld der Planungen eine städtebauliche Untersuchung erfolgt, die die Potentiale und Möglichkeiten für die weitere Entwicklung des alten Ortskernes von Ochtersum aufzeigt. Diese Untersuchung wurde Ende 1998/Anfang 1999 vom Büro planerzirkel, b. schmalenberger durchgeführt.

Um die Aussagen der städtebaulichen Untersuchung umsetzen zu können, wurde das Büro planerzirkel im Winter 2000 mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes OS 285 der Stadt Hildesheim im OT Ochtersum beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in die Begründung und den Planteil eingeflossen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die alten Bebauungspläne OS 9, OS 129, OS 130 Blatt I und II aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überdeckt werden.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des ca. 10,0 ha großen Plangebietes liegt im südlichen Stadtteil von Hildesheim, der historischen Ortslage von Ochtersum.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt sein, dass die Ziele des Bebauungsplanes damit erreicht werden. Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines Geltungsbereiches fest. Das Plangebiet wird somit wie folgt begrenzt:

Im Westen	durch die Straßenverkehrsfläche „Kurt-Schumacher-Straße“, daran westlich anschließend Wohnbebauung;
Im Norden	durch einen Teilabschnitt der Straßenverkehrsfläche „Wunramstraße“ mit einem Versatz nach Süden entlang der Straße „St.-Godehard“ mit einem östlichen Versatz parallel zur nördlichen Grenze der Grundstücke entlang der Straße „Im Winkel“ sowie entlang der „Ochterstraße“, jeweils daran angrenzend Wohnbebauung;
Im Osten	durch die Straßenverkehrsfläche „Am Wallhof“, mit einem östlichen Versatz bis zur Straße „Im Deipensiek“, entlang der Straße „Im Deipensiek“, mit einem westlichen Versatz entlang der Wegeparzelle, mit einem südlichen Versatz entlang der Grenzen der Grundstücke entlang der Konrad-Adenauer-Straße sowie einem Versatz nach Osten und einem abschließenden Versatz nach Süden bis zur „Plötzenstraße“, jeweils daran angrenzend Wohnbebauung;
Im Süden	die Straßenverkehrsflächen „Plötzenstraße“ und „Am Burghof“, mit einem nördlichen Versatz entlang der östlichen Grenze der Grundstücke entlang der Straße „Eilers Teich“ bis

zur „Konrad-Adenauer-Straße“ sowie mit einem Versatz nach Westen entlang der „Konrad-Adenauer-Straße“ bis zur „Kurt-Schumacher-Straße“.

1.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Ochtersum. Umgeben wird das Gebiet zum überwiegenden Teil durch Straßen und Wohnbebauung. Der Ortskern weist in wenigen Teilen noch eine typische Dorfgebietsnutzung auf. Hier sind unter anderem Gasthäuser, Tischler/Schreiner, Landwirtschaft, Läden usw. zu finden.

Trotzdem ist der überwiegende Teil des Plangebietes durch Wohnnutzung geprägt. Charakteristisch sind auch die großen Gehöfte, die nur noch zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Um eine Nachnutzung der großen Hofstellen zu ermöglichen, werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Einhergehend mit dem Ermöglichen von neuen Nutzungen, kann auch der Gebäudebestand gesichert werden.

Auch die typischen Grünstrukturen, wie etwa Streuobstwiesen, sind im Plangebiet in Teilen noch erhalten. Alter Baumbestand ist schon jetzt als geschützter Landschaftsbestandteil HI-27-A9 und HI-27-A13 gem. § 28 Niedersächsischem Naturschutzgesetz festgesetzt (siehe auch 3.8 Öffentliche Grünflächen).

Im Bereich der Straßen „St.-Godehard“ und der Straße „Am Burghof“ befinden sich Baudenkmale gem. § 3 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz. Hierbei handelt es sich um einen Bildstock am Kreuzungsbereich der Straßen „Am Burghof“ und „Konrad-Adenauer-Straße“.

Im Bereich der „St.-Godehard-Straße“ handelt es sich bei den Denkmälern gem. § 3 NDSchG um das Ehrenmal, die evangelische Kirche und das Pfarrhaus (alle St.-Godehardstraße 29), die als Gesamtanlage (Ensemble) geschützt sind. Bei allen Denkmälern ist der Bereichsschutz um das Denkmal zu beachten.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Abgesehen von den bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen, befinden sich die bebauten Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum. Ein Grundstück im Bereich der Straße „Im Deipensiek“ befindet sich in städtischem Besitz.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim stellt für den Planbereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes OS 285 Ortsmitte Ochtersum, wird der planerischen Zielsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprochen.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde für den Geltungsbereich eine städtebauliche Untersuchung durchgeführt. Aufgrund der veränderten allgemeinen städtebaulichen und sozialen Verhältnisse innerhalb des alten Ortskernes von Ochtersum, haben sich im Laufe der Zeit die Nutzungen im Ortskern von Ochtersum gewandelt. Die ehemals überwiegend landwirtschaftlichen und handwerklichen Nutzungen im Ortskern sind zum großen Teil entweder Wohnnutzungen gewichen oder drohen in ungeordnete gewerbliche Nutzung überzugehen. Genau hier besteht städtebaulicher Ordnungsbedarf, dem u.a. mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen wird.

Um diesen Wandel städtebaulich geordnet zu ermöglichen und um die Nachnutzungen des Gebäudebestandes, insbesondere der alten Gebäude und der großen Hofstellen zu sichern, wird eine Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuellen Bedürfnisse notwendig. Die alten Bebauungspläne bieten hier keine Ansätze, wie eine für das Ortsbild Ochtersum verträgliche Entwicklung erfolgen kann, die die vorhandene städtebauliche Substanz berücksichtigt. Nur durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes kann eine städtebaulich verträgliche Entwicklung für den Geltungsbereich gesichert werden, die den Charakter des Ortskern erhält. Durch den Bebauungsplan soll eine angepaßte und bedarfsgerechte Weiterentwicklung sowie eine Anbindung an den alten Ortskern städtebaulich geregelt werden. Der bereits bestehende Bebauungsplan und die daran angrenzenden Bebauungspläne müssen deshalb geändert bzw. an die aktuellen Bedürfnisse angepaßt werden.

Grundlegende städtebauliche Zielvorstellung dieses Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung der vorhandenen Gebietseigenart des Ortsteils bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur, Hausform, Gestaltung der Baukörper sowie die Sicherung ortsbildtypischer Freiflächen.

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine ausgewogene Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Ochtersum und eine angemessene Nutzungspalette innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden verschiedene Baugebietstypen festgesetzt. In Anlehnung an die angrenzenden Bereiche im Norden und Nordosten sowie im Süden und Südwesten werden Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Dabei steht die Wohnnutzung gem. § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung im Vordergrund. Dennoch sollen die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, allgemein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein. Alle anderen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 – 5 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen (4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen) sind ausgeschlossen.

Im zentralen Bereich des Ortskernes wird Mischgebiet bzw. Dorfgebiet festgesetzt.

Die Mischgebiete befinden sich im Westen und Osten sowie in einem zentralen Bereich östlich der Straße „St.-Godehard“. Damit ist eine ortstypische Nutzungsstruktur von Wohnen und möglichen wohnverträglichen Nutzungen

gegeben. Der Erhalt und die Nachnutzung der Hofstellen im Ortskern wird durch diese Festsetzung gesichert. Um die dorftypischen und wohnverträglichen Nutzungen zu sichern, werden die nach § 6 unter Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO aufgeführten Betriebe ausgeschlossen. Auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Damit wird eine harmonische Nutzungsstruktur im Ortskern gesichert.

In einem zentralen Bereich des Plangebietes wird Dorfgebiet festgesetzt. Hier sind die dorftypischen Strukturen und Nutzungen von Ochtersum besonders gut erhalten. In diesem Bereich des Plangebietes befinden sich auch die beiden einzigen landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern von Ochtersum. Die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 9. BauNVO genannten Tankstellen werden ausgeschlossen, genauso wie die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO. Durch diese Festsetzung können die Strukturen und Nutzungen erhalten sowie dorftypisch weiterentwickelt werden.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass eine verträgliche und dorftypisch wünschenswerte Nachnutzung, der nicht mehr betriebenen landwirtschaftlichen Hofstellen, stattfinden wird. Das Nebeneinander der Wohnnutzungen und verschiedenen wohnverträglichen Gewerbenutzungen im Ortskern wird gewährleistet. Es können so die, für landwirtschaftliche Betriebe typischen, großflächigen Gebäudebestandteile erhalten bleiben. Der Ortsteil Ochtersum behält damit sein charakteristisches städtebauliches Gesicht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen weitestgehend den Maßen der angrenzenden bzw. der vorhandenen Bebauung.

Es wird für alle Gebiete eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die GFZ wird bei zweigeschossigen Gebäuden auf 0,5 begrenzt.

Um den städtebaulichen Charakter eines dorftypischen Ortskernes zu sichern, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im überwiegenden Teil des Plangebietes auf 2 Wohnungen begrenzt. Zwei Wohnungen deshalb, um eine Einliegerwohnung für Eltern oder Kinder zu ermöglichen. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird die Zahl der Wohneinheiten auf 6 Wohnungen erhöht, um hier eine städtebauliche Verdichtung zu erreichen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese Bebauung soll die vorhandene Bebauung in Teilbereichen ergänzen. Die bereits bestehenden Gebäude erhalten Bestandsschutz oder sind durch Baufelder in ihrem Bestand dauerhaft festgesetzt. Sie können gemäß den vorbeschriebenen und nachfolgenden Festsetzungen ergänzt, weiterentwickelt, nach- oder umgenutzt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen werden nur durch Baugrenzen beschrieben. Diese Flächen lassen eine am Verlauf der Straßen und der vorhandenen Grünstrukturen orientierte Bebauung innerhalb der Bautiefen zu. Hierzu sind die Baugrenzen im Plangebiet so festgelegt, dass sie die Baukörper relativ klar bestimmen und somit Beeinträchtigungen, wie beispielsweise gegenseitige Verschattung kaum entstehen. Auch ermöglichen diese überbaubaren Flächen bei allen Hausformen die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung von Hausgärten.

Ein Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 3,00 bis 6,00 m (je nach bestehendem Abstand) sichert einen angemessenen Abstand der Gebäude zu den Verkehrsflächen.

3.4 Garagen und Nebenanlagen

Garagen werden außerhalb der überbaubaren Fläche an der Zufahrtsseiten mit einem Abstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche zugelassen, damit ein Abstellen der Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück selbst möglich ist. Somit wird auf den Grundstücken eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit geschaffen. An den Seiten und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten, damit eine Begrünung mit immergrünen Laubsträuchern stattfinden kann.

Nebenanlagen mit mehr als 15,00 m³ Bruttorauminhalt werden ausnahmsweise auch ausserhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, aber sie müssen in einem Abstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen errichtet werden.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass Garagen oder Nebengebäude städtebaulich untergeordnet wahrgenommen werden.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die zukünftige Nutzung des Grund und Bodens sind allein nicht ausreichend, um dem Gestaltungsbedarf vor Ort gerecht zu werden. Deshalb werden Vorschriften für die Gestaltung der baulichen Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die hohen städtebaulichen Qualitätsvorstellungen regeln zu können.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sich zugleich an das Ortsbild von Ochtersum anpassen und sie als Bestandteil des Ortskernes erscheinen lassen.

Mit der örtlichen Bauvorschrift werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Ochtersum von Bedeutung sind.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung setzt dabei nur einen Rahmen, der Raum für individuelle Lösungen lässt.

3.5.1 Höhenlage der Gebäude, Traufhöhe

In den Baugebieten, für die ein Vollgeschoss festgesetzt ist, beträgt die Traufhöhe maximal 4,00 m und in den Baugebieten mit zwei Vollgeschossen maximal 7,00 m. Sie ist an der Außenfläche der Außenwand von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut zu messen. Die festgesetzte maximale Traufhöhe entspricht einer ortsüblichen eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung. Somit wird die Maßstäblichkeit der Gestaltung der zukünftigen Bebauung sichergestellt.

3.5.2 Firsthöhe

Da die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein nicht ausreicht, wird die Firsthöhe begrenzt. In den Baugebieten, für die ein Vollgeschoss festgesetzt ist, beträgt die Firsthöhe maximal 10,00 m und in den Baugebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen maximal 13,00 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch über die Nachbarbebauung herausragen. Die festgesetzten Firsthöhen entsprechen den ortsüblichen Firsthöhen.

3.5.3. Drempelhöhe

Die Höhe von Drempeln wird auf maximal 0,80 m begrenzt. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterseite der Dachhaut zu messen. Drempel ermöglichen einen geräumigeren Ausbau des Dachgeschosses. Damit jedoch die Maßstäblichkeit in der Fassadengestaltung gesichert wird, wird die Drempelhöhe auf das vorbeschriebene Maß begrenzt.

3.5.4. Dachform und -neigung

Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 48°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30 ° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15,00 m³ Rauminhalt wird die Dachform freigestellt (§ 56 Nr. 1 und 7 Niedersächsische Bauordnung).

Für Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird nur eine Dachneigung von 25° bis 42° zugelassen.

Abweichend von Satz 1 dieser Festsetzung können geringere Dachneigungen zugelassen werden, wenn es sich um bepflanzte Grün- oder Grasdächer handelt.

Mit den vorbeschriebenen Festsetzungen zur Dachform und -neigung wird sichergestellt, dass die Formen den vorherrschenden Dachformen und -neigungen entsprechen und eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet wird.

Geringere Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen zulässig, da sie in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen. Da begrünte Dächer sich positiv auf das Kleinklima und das Wohnumfeld auswirken, können abweichend von Satz 1 geringere Dachneigungen zugelassen werden.

3.5.5. Dachmaterial

Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrünten Dächern nur naturrote, unglasierte Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15,00 m³ Bruttorauminhalt (§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO).

Diese Festsetzung entspricht der regionaltypischen Bauweise. Gleichwohl befinden sich in der Umgebung auch Gebäude mit dunklen Dächern. Diese können jedoch nicht als Maßstab gelten, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen. Der regionalen Bauweise und dem typischen Ortsbild ist in diesem Fall eine höhere Bedeutung beizumessen. Aus ökologischen und umwelttechnischen Gründen werden begrünte Dächer, Dächer mit Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dacheindeckung und Nebenanlagen bis zu 15,00 m³ Bruttoinhalt ausgenommen von der Festsetzung des Dachmaterials.

3.5.6. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von den Traufen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Bei Dächern mit 2 Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig (§ 56 Nr. 1 NBauO).

Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortsgängen, der Traufe und den First, gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleisten zu können.

3.5.7. Einfriedungen von Grundstücken

Sichtundurchlässige Einfriedungen, ausgenommen davon sind Hecken, über 1,00 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m, zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern gem. den empfohlenen Gehölzarten im Anhang er Begründung flächendeckend zu bepflanzen.

Die Vorgartenflächen von Wohngrundstücken tragen wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung des Wohnumfeldes bei. Wände und Mauern, unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, wirken dagegen starr und abweisend. Um die gestalterische Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes zu vermeiden und trotzdem eine angemessenen Privatsphäre der Grundstückseigentümer zu gewährleisten, wird für sichtun

durchlässige Einfriedungen über 1,00 m Höhe ein Mindestabstand von 2,00 m sowie die Begrünung dieser Abstandsfläche festgesetzt.

3.5.8. Einzeldachantennen

Einzeldachantenne, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig (§56 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).

Überdachantennen stören als weithin sichtbare fremde Elemente das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Deshalb wird mit dem Ausschluss von Einzeldachantennen sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft verhindert wird.

3.5.9. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Trauf-, First- und Drempeelhöhe, Dachform und -neigung, Dachmaterial, Dachaufbauten, Einfriedungen sowie Einzeldachantennen, gem. Ziffer 4.1 – 4.7.

Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen, da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.6 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen verkehrlich gut angebunden. Weitere Straßenverkehrsflächen sind für das Plangebiet nicht notwendig.

Durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg im mittleren Teilbereich des Plangebietes wird eine durchgängige fußläufige Erschließung des Gebietes von Nord nach Süd gewährleistet.

Das gesamte Plangebiet ist gut an den ÖPNV (öffentlichen Personennahverkehr) angeschlossen. Im Bereich der „Konrad-Adenauer-Straße“ und der „Wunramstraße“ fahren Stadtbuslinien. Dort befinden sich auch Haltestellen.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Maße im öffentlichen Verkehrsraum bereitgestellt. Private Einstellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes können Anschlüsse an bereits bestehende Netze der entsprechenden Versorger erfolgen.

Ver- und Entsorgungsleitungen wie beispielsweise Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas usw. sind überwiegend vorhanden. Für die Neu

bebauung müssen diese noch auf die entsprechenden Grundstücke verlegt werden.

3.7 Spielplatz

Entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze werden in dem Plangebiet auch Spielplatzflächen festgesetzt.

Dafür sind im Bebauungsplan zwei Flächen mit Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen worden, innerhalb derer sich Spielplatzflächen nachweisen lassen.

Ein Spielplatz befindet sich in der öffentlichen Grünfläche im Bereich des südwestlichen Plangebietes am Feuerwehrgerätehaus („Konrad-Adenauer-Straße“). Er ist in einer fußläufigen Entfernung von maximal 300 m zu erreichen und liegt damit innerhalb der nach § 2 Abs. 2 (NSpPG) geforderten Reichweite von 400 m.

Ein zweiter Spielplatz ist weiter östlich geplant.

Mit der Festsetzung dieser beiden Flächen als Spielplatz wird sichergestellt, dass Kinder einen Spielplatz innerhalb des Plangebietes benutzen können.

3.8 Öffentliche Grünflächen

Die in Teilen noch vorhandenen Streuobstwiesen werden als private Grünflächen mit Erhaltungsgebot gesichert.

Der vorhandene Baumbestand wird im Planteil zeichnerisch mit der Signatur „Baum erhalten“ gesichert.

Einige alte Baumbestände sind als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 28 NNatSchG festgesetzt. Im Bereich der „Konrad-Adenauer-Straße“ befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil HI-27-A9. Dabei handelt es sich um fünf Laubbäume (zwei Bergahorn und drei Linden) auf dem Grundstück des Lindenhofes.

Im Bereich „Konrad-Adenauer-Straße 36/Ecke Am Burghof“ befindet sich neben dem Baudenkmal eine Linde, die als geschützter Landschaftsbestandteil HI-27-A13 gesichert ist.

3.9 Anpflanzen von Gehölzen

Der Ortskern Ochtersum ist ausreichend durchgrünt. Deshalb wird für den Bestand keine weitere Begrünung festgesetzt. Dies gilt nicht für Neubebauung.

Für die Neubebauung sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden (siehe dazu auch Punkt 4. Auswirkungen auf die Umwelt). Es werden hierfür Bepflanzungen der Grundstücksflächen sowie der Stellplätze und Garagenflächen festgesetzt. Außerdem wird die Bepflanzung der Grünflächen, ge

nauso wie die Bodenversiegelung durch die grünordnerischen Festsetzungen geregelt.

Im Anhang zur Begründung zu diesem Bebauungsplan sind die für die Begrünung empfohlenen Gehölzarten aufgelistet.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Nach den §§ 8 a ff BNatSchG sind die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes OS 285 der Stadt Hildesheim im OT Ochtersum vorzubereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bilanzieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Belange Natur und Landschaft einen gleichwertigen Stellenwert wie die anderen öffentlichen Belange haben. Ihre Bedeutung erlangen die Belange Natur und Landschaft, genauso wie die anderen öffentlichen Belange, erst bei der Abwägung.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ, die Grünflächen und die textlichen Festsetzungen ermöglichen, dass die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden.

Als grünordnerische Festsetzungen werden folgende Festsetzungen getroffen: (Textliche Festsetzungen Nr. 6. bis 9. im Planteil des Bebauungsplanes):

4.1.1 Bepflanzung der privaten Grünflächen (§§ 1 a, 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je 400,00 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obsthochstamm oder ein mittelkroniger Laubbaum gemäß den empfohlenen Gehölzarten im Anhang der Begründung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Damit wird eine Durchgrünung der Neubebauung mit ortstypischen Gehölzen gesichert. Gleichzeitig fügt sich die Begrünung der Neubebauung in die vorhandene Grünstruktur ein.

4.1.2 Bepflanzung der Grünflächen (§§ 1 a, 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandenen Streuobstbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Damit werden die vorhandenen dorfbildtypischen Streuobstwiesen gesichert und Freiflächen im Ortskern gesichert.

4.1.3 Bepflanzung von Stellplatz- und Garagenflächen (§§ 1 a, 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb von Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² zu pflanzen.

Stellplatzflächen wirken ohne Durchgrünung monoton. Durch die Begrünung werden ökologische Nischen gebildet, das Kleinklima verbessert sowie die Versiegelung verringert.

4.1.4 Bodenversiegelung (§§ 1 a, 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Die Flächen für Stellplätze, Garagenvorflächen und Zufahrten sowie die privaten Wohnwege sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflasterfläche, wassergebundene Deckschichten, Schotterrasen).

Aus Gründen des Wasserhaushaltes und ökologischen Aspekten wird das Oberflächenwasser vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugefügt. Außerdem kann die Oberflächenversiegelung verringert werden.

5. ALTLASTEN

Innerhalb des Plangebiets befinden bzw. befanden sich mehrere Betriebe, die mit umweltgefährdenden Stoffen umgingen bzw. umgehen. Es besteht jedoch für alle diese Betriebe aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit (Handwerksbetriebe und Metallgroßhandel nur eine eingeschränkte Altlastenrelevanz. Von diesen Betrieben verursachte schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt, jedoch auch nicht auszuschließen.

Sollten bei vorhabenbezogenen Arbeiten auf den Grundstücken Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Abfall- bzw. Bodenschutzbehörde zu unterrichten.

6. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Erschließungsanlagen sind im wesentlichen bereits im Ortskern von Ochtersum vorhanden. Für den Grunderwerb und das Herrichten von Fußwegen und des Spielplatzes sind entsprechende Mittel vorzuhalten.

7. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.11.1999
Unterrichtung und Erörterung (§3 Abs. 1 BauGB)	23.11. – 20.12.1999
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)	28.09. – 05.11.2001
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	05.10. – 05.11.2001
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro planerzirkel, b. schmalenberger, Büro für Architektur, Städtebau, Grün- und Landschaftsplanung in Hildesheim.

planerzirkel
 consulting architects
 bernd schmalenberger akn srl
 bahnhofsallee 35 31134 hildesheim
 tel. 05121 / 39313 fax 0 5121 / 14799
 planerzirkel@t-online.de www.planerzirkel.com

Hildesheim, **21.12.2001**
 ger

Dipl.- Ing. Bernd Schmalenberger
 Büro planerzirkel

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

Hildesheim,

(Siegel)

.....
 Oberbürgermeister

.....
 Oberstadtdirektor

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplanes OS 285 Ortsmitte Ochtersum mit örtlicher Bauvorschrift OS 285 der Stadt Hildesheim** mit der Urschrift wird beglaubigt.

Stadt Hildesheim
 Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

ANHANG PFLANZLISTEN**Schnitthecken**

Geeignet zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei schmalen Pflanzstreifen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis thunbergii	(grüne Hecken) Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster

Immergrüne Laubsträucher

Geeignet zur Abschirmung von Garagen, Nebenanlagen, Stellplatzanlagen bei breiteren Pflanzstreifen

Berberis hookeri	Himalajaberberitze
Buxus sempervirens arborescens	Buchsbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme, Waldhölse
Ilex crenata convexa	Kleinblättrige Hölse
Mahonia aquifolium	Mahonie
Prunus aluroderasus	Kirschlorbeer
Pyracantha	Feuerdorn
Viburnum burkwoodii	Osterschneeball
Viburnum rhytidophyllum	runzelblättriger Schneeball

Heimische Laubsträucher

Geeignete Großsträucher zur Anpflanzung bei ausreichend großen Flächen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mittelhochwüchsige heimische, standortgerechte Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Hochwüchsige heimische, standortgerechte Laubbäume

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer psedoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Hochwüchsige standortgerechte Laubbäume

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Juglans regia	Walnuss
Tilia intermediai „Pallida“	Kaiserlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Extensive Baumscheibenbepflanzung

Carex morowii „Variegata“	Japansegge
Carex plantaginea	Breitblattsegge
Epimedium perralderianum	
„Frohnleiten“	Elfenblume
Euonymus fortunei	
„Coloratus“	Purpur- Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	Balkanstorcheschnabel
Geranium sanguineum	Blutstorcheschnabel
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Luzula pilosa	Frühlings- Hainsimse
Nepeta faassenii	Katzenminze
Potentilla fruticosa „Goldteppich“	Fünffinger- Strauch
Vinca minor	Immergrün
Waldsteinia geoides	Waldsteinie