

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126
für das Gebiet westlich der Schlesierstraße im
Ortsteil Ochtersum

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und Nutzung der Grundstücke

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 wird begrenzt von der Schlesierstraße und erstreckt sich über den Bereich der mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Teil.

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. 126 ist, die in dem Gebiet zulässige Errichtung von Dächern über den vorhandenen Flachdächern so zu steuern, daß eine Beeinträchtigung von Nachbarn und auch der Öffentlichkeit in Grenzen gehalten werden kann. Dazu soll die Höhe der Aufbauten über den Dachdecken auf 4,50 m begrenzt werden, so daß sich für die eingeschossige Bebauung eine maximale Höhe von 8,00 m ergibt; die gesetzliche Grundlage hierfür bietet § 16 (3) BauNVO.

In Verbindung mit der gleichzeitigen örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird der Aufbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht, wenn gegen andere Vorschriften, z. B. Abstandsregeln oder Geschosßflächenzahlen, nicht verstoßen wird. Unter Beachtung der Vorschriften der Nieders. Bauordnung ist jedoch nur die Errichtung eines Geschosses, nicht aber eines Vollgeschosses zulässig.

Die Errichtung geneigter Dächer über den vorhandenen Flachdachdecken hat eine Änderung des gewohnten Siedlungsbildes zur Folge; dabei könnte es geschehen, daß bei der Betrachtung von der Schlesierstraße aus durch einzelne Dächer der dahingerliegende 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 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. 126, 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 ausgelegen.

Hildesheim, den 25.08.1986

Im Auftrage

Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 126, 4. Ä. hat der Rat der Stadt Hildesheim am 01.09.1986 beschlossen.

Hildesheim, den 02.09.1986

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor

