

**Begründung zum Bebauungsplan HO 78C  
und zur örtlichen Bauvorschrift HO 78C  
„ Am Sauteichsfeld “**

**Inhalt:**

**1. Allgemeines**

- 1.0 Vorbemerkung
- 1.1 Lage des Plangebietes
- 1.2 Vorhandene Nutzung
- 1.3 Eigentumsverhältnisse
- 1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

**2. Städtebauliche Zielsetzungen, Planinhalt**

- 2.1 Allgemeine Planungsziele
- 2.2 Art der Nutzung
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 2.6 Erschließung
- 2.7 Spielplätze
- 2.8 private Grünflächen
- 2.9 Anpflanzen von Bäumen
- 2.10 Immissionsschutz

**3. Örtliche Bauvorschrift**

**4. Auswirkungen auf die Umwelt**

**5. Auflasten**

**6. Kosten der Durchführung**

**7. Verfahren**

## **1. Allgemeines**

### **1.0 Vorbemerkung**

Im Stadtteil " Sauteichsfeld " beabsichtigt die Stadt Hildesheim über eine Investorengruppe die Erschließung eines Wohngebietes westlich der Straße " Sauteichsfeld " nach einem eigenen Entwurf.

Das Plangebiet besteht aus einem nördlichen und einem südlichen Teilbereich.

Das nördliche Teilgebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes HO 78 B. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Hildesheim am 23.09.1991 als Satzung beschlossen. Der Plan sieht ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung " Dienstleistung und Verwaltung " mit bis zu drei Geschossen vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HO 78 C werden die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes HO 78 B gegenstandslos.

Das südliche Teilgebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Außenbereich im Innenbereich einzustufen, ein Bebauungsplan existiert nicht.

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 78 C " Am Sauteichsfeld " liegt im Nordosten der Stadt Hildesheim, südlich der Schienenstrecke Hannover - Braunschweig. Im Osten schließt sich ein vorhandenes Wohngebiet an. Das Plangebiet besteht aus zwei voneinander unabhängigen Teilgebieten, die aber mit diesem Bebauungsplan gleichzeitig geplant werden.

Das nördlich gelegene Teilgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>, es wird begrenzt durch das Grundstück des Fernmeldedienstgebäudes der Telekom im Norden, eine Gemeinbedarfsfläche für die Siemens - Berufsschule im Westen, die Straße "Sauteichsfeld" im Osten und Süden.

Das südlich gelegene Teilgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 11.050 m<sup>2</sup>. Nördlich grenzen ein Abenteuerspielplatz sowie eine Kirche an. Das Teilgebiet wird im Westen durch einen Sportplatz, im Osten durch die Straße "Sauteichsfeld" und im Süden durch eine Kleingartenfläche begrenzt.

### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend ackerbaulich genutzt, beide Teilgebiete gehörten zu einem landwirtschaftlichem Gehöft. Im westlichen Teil des südlichen Gebietes befanden sich Gärten mit einem aufgelockerten Bestand an Großbäumen, die erhalten geblieben sind. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sind

die Flächen bis zur Aufstellung der vorliegenden Planung nicht genutzt und somit als Brachland einzustufen.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Der Grundstücksstreifen für den geplanten Gehweg vor der Kirche ist Eigentum der Freien evangelischen Gemeinde. Durch Verträge ist sichergestellt, daß die Erschließung durch die Investorengruppe und die beabsichtigte Wohnnutzung umgesetzt werden können.

Da sich die Teilgebiete nur über jeweils ein Flurstück erstrecken, sind keine besonderen Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Nach Rechtsverbindlichkeit der Planung wird die katasteramtliche Teilung veranlaßt.

### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes für beide Teilgebiete erfolgt im Parallelverfahren.

## **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **2.1 Allgemeine Planungsziele**

Bei der Stadt Hildesheim besteht eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken. Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit zum Bau von einzelnen Wohngebäuden, aber auch Doppelhäusern im Anschluß an die östlich vorhandene Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Erweiterung soll als angepaßte aber auch bedarfsgerechte Weiterentwicklung erfolgen, die negativen Auswirkungen eines relativ großen Flächenbedarfes üblicher Einfamilienhausgebiete soll durch den Zuschnitt der einzelnen Grundstücke vermieden werden. Der Bebauungsplan "Am Sauteichsfeld" sieht relativ kleine Wohngrundstücke vor und läßt den Bau von Einzel- und Doppelhäusern zu.

Der Bebauungsplan "Am Sauteichsfeld" entspricht einer nachhaltig geordneten Flächenhaushaltspolitik der Stadt Hildesheim. Die fortwährende Nachfrage nach Wohngrundstücken ist auf den anhaltenden Wunsch nach Eigentumsbildung zurückzuführen. Gegenüber den Europäischen Nachbarländern steht die Bundesrepublik Deutschland im Bereich der Eigenheime zurück. Durch die vorliegende Planung kann Wohnraum auch im Bereich von Eigenheimen geschaffen werden, ohne gleichzeitig die Zersiedelung intakter Außenbereiche voranzutreiben.

Die Stadt Hildesheim hat nach landesplanerischen Zielvorgaben die zentralörtliche

Funktion eines Oberzentrums zu erfüllen. Dieser Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Durch die Planung wird mit dem besonderen Schutzgut "Boden" sparsam umgegangen, die Flächeninanspruchnahme bleibt auf das notwendige Maß beschränkt.

## **2.2 Art der Nutzung**

Der Vorhabenträger plant die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO. Damit wird der Ansiedlung von Eigenheimen sowohl von freistehenden Einfamilienhäusern als auch von Doppelhäusern Rechnung getragen. Über die reine Wohnnutzung hinaus werden auch andere Nutzungen zugelassen, die mit der Wohnnutzung harmonisieren.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der östlich gelegenen Bebauung. Östlich der Straße "Sauteichsfeld" besteht eine überwiegend zweigeschossige aber auch eingeschossige Wohnbebauung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern.

Es wird für das Plangebiet mit Ausnahme der straßenseitigen Bebauung entlang der Straße " Sauteichsfeld " eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt, bei der ein Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschloß möglich ist.

Entlang der Straße " Sauteichsfeld " wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen. Um den Höhenunterschied zu dem westlich gelegenen eingeschossigen Bereich zu mildern, wird auf einer Bautiefe von 4 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 4 m über natürlichem Geländeniveau begrenzt (textliche Festsetzung Ziffer 3).

Als Grund- und Geschosflächenzahl wird für den eingeschossigen Bereich 0,3 festgesetzt, das heißt, maximal 30% der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden. Die zulässige GRZ darf gemäß §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% für versiegelte Nebenflächen überschritten werden.

Für den zweigeschossigen Bereich wird die Grundflächenzahl mit 0,3 , die Geschosflächenzahl mit 0,5 festgesetzt, um eine gegenüber dem östlich vorhandenen Baugebiet nicht übermäßige städtebauliche Dichte zu erreichen.

## **2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen des Bebauungsplanes sind großzügig geschnitten, um den Grundstückseigentümern auch nach der Erstellung der Wohnhäuser ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten freizuhalten und auch neue Wohnkonzepte im Bereich des kosten - und energiesparenden Bauens zu ermöglichen.

Dem Bebauungsentwurf entsprechend wird in dem gesamten Gebiet eine offene Bauweise und überwiegend als Einzelhausbebauung, entlang der Straße „Sauteichsfeld“ als Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zu der Straße " Sauteichsfeld " beträgt 5 m, der Abstand zu den befahrbaren Wohnwegen beträgt mindestens 3 m . Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen im Bereich der eingeschossigen Bauweise eine Regeltiefe von 15 m auf. Die zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen sind auf eine Tiefe von 12 bzw. 11 m begrenzt. Um ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. zum Anbau von Wintergärten, zu bieten, werden die zweigeschossigen Grundstücksflächen durch ein 4 m breites eingeschossiges Baufeld ergänzt, so daß eine Bautiefe von 16 bzw. 15 m möglich wird.

## **2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um sicherstellen zu können, daß Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen.

Garagen werden ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen ( textliche Festsetzung Ziffer 4 ) . Im Einzelfall können dabei bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, daß vor der Garage ein zweiter PKW abgestellt werden kann, da in Wohngebieten durch die zunehmende Anzahl von Zweitwagen zeitweilig Parkraumnot entstehen kann. Von der Zulassung des auf 2 m verringerten Abstands soll daher nur an Seitenwänden und Rückwänden von Garagen in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen ( textliche Festsetzung Ziffer 5 ) . Die Abstandsflächen sind dabei bis auf eine angemessene Zufahrtsbreite von 5 m zu begrünen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>3</sup> Rauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen ( textliche Festsetzung Ziffer 6 ). Auf diese Weise wird sichergestellt, daß größere Nebenanlagen, die in Wohngebieten häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen ( textliche Festsetzung Ziffer

6 Satz 2) . Von dieser Kann-Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

## **2.6 Erschließung**

Das Baugebiet wird über die Straße " Sauteichsfeld " an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden (äußere Erschließung).

Die Verkehrsflächen im inneren der Gebiete sind aus Gründen des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut „Boden“ auf das absolut notwendige Maß beschränkt.

Im nördlichen Teilgebiet können ca. 9 freistehende Einfamilienhäuser durch einen 5,50 m breiten, befahrbaren Wohnweg mit Wendeplatz erschlossen werden. Die Wendeanlage ist nach der " Empfehlung für die Anlage von Erschließungsanlagen EAE 85 " mit 15 m x 15 m ausreichend bemessen. Im Bereich des befahrbaren Wohnweges sollen 5 öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden.

Im südlichen Teilgebiet können ca. 13 freistehende Einfamilienhäuser durch einen 5,50 m breiten, befahrbaren Wohnweg mit einem nachfolgenden Wendeplatz erschlossen werden. Zwei der Einfamilienhäuser haben ihre Zufahrt über einen 4,5 m breiten privaten Stichweg. Die Wendeanlage ist in den Maßen 15 m x 16 m vorgesehen, ihr sind 6 öffentliche Stellplätze angegliedert.

Darüber hinaus werden in beiden Teilgebieten zusätzlich 6 Doppelhaushälften von der Straße " Am Sauteichsfeld " aus erschlossen.

Die befahrbaren Wohnwege sollen durch verkehrsbehördliche Anordnungen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden.

Die Erschließung des Baugebietes mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt von der Straße "Sauteichsfeld". Die örtlich vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt entsprechend geltender Vorschriften und Richtlinien unter Berücksichtigung örtlich vorhandener Satzungen und Lieferverträge. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG, die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitert.

## **2.7 Spielplätze**

Öffentliche Kinderspielplätze sind nicht gefahrlos erreichbar, da die Straße „Sauteichsfeld“ ein hohes Verkehrsaufkommen hat. Für etwas ältere Kinder bietet es sich aber auch an, auf dem nahegelegenen Abenteuerspielplatz zu spielen. Für die jüngeren Kinder wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis durch Ausweisung der Wohnwege als verkehrsberuhigte Bereiche in angemessener Weise Rechnung getragen. Auf die Errichtung eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 – 12 Jahren auf der Westseite der Straße „Sauteichsfeld“ kann daher verzichtet werden.

## **2.8 private Grünflächen**

Im Westen des südlichen Teilgebietes ist eine ca. 740 m<sup>2</sup> große private Grünfläche ausgewiesen. Sie dient der Unterbringung von Schallschutzeinrichtungen (Lärmschutzwand) zur westlich gelegenen Sportplatzfläche. Auf der Grünfläche ist ein Pflanzgebot festgesetzt, siehe textl. Festsetzung Ziffer 7, Satz 3. Die private Grünfläche wird durch den Vorhabenträger erstmalig bepflanzt, wird anschließend zu Pflegezwecken den anliegenden Grundstücken zugeschlagen.

## **2.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen und einen notwendigen Teil des Ausgleichs für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Innerhalb der Baugebiete werden die anzupflanzenden Bäume nicht lokalisiert, um die Gestaltungsmöglichkeit der künftigen Eigentümer nicht einzuschränken. Über die textliche Festsetzung Ziffer 7 wird die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Demgemäß ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Eine beispielhafte Auswahl solcher Laubbäume ist der grünordnerischen Fachplanung zu entnehmen. An den Stellen, wo Bäume zur Auflockerung und Gliederung öffentlicher Stellplätze oder als Leitstruktur entlang der Haupteinfahrtsstraße gepflanzt werden sollen, werden sie mit den entsprechenden Planzeichen einzeln festgesetzt. An diesen Stellen sollen vom Erschließungsträger hochwüchsige standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden (textliche Festsetzung Ziffer 7 Satz 2).

Auf den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind flächendeckend mittelhoch- oder hochwüchsige standortgerechte heimische Laubgehölze anzupflanzen, wodurch eine Randeingrünung der beiden Teilbereiche erreicht wird (textliche Festsetzung Ziffer 7 Satz 3).

Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahme festzustellen, wird festgesetzt, daß diese Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 7 Satz 4).

Um ein artgerechtes Wachstum der Bäume zu gewährleisten und damit auch den gewünschten Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt sicherzustellen wird festgesetzt, daß im Stammbereich der Bäume mindestens 9 m<sup>2</sup> Fläche unversiegelt bleiben müssen und auch nicht verdichtet werden dürfen (textliche Festsetzung Ziffer 7 Satz 5).

## 2.10 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Geräusche durch die Nutzung mehrerer Straßenverkehrswege, der Schienenstrecke Hildesheim - Braunschweig, Sportanlagen sowie eines Abenteuerspielplatzes ein.

Die schalltechnische Situation wurde durch das Gutachten des Akustikbüro Göttingen ausführlich untersucht. In dem Gutachten des Akustikbüro Göttingen wurden nicht nur sämtliche Geräuschquellen rechnerisch erfaßt und ausgewertet, sondern darüber hinaus geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Vorschläge zum aktiven und passiven Schallschutz des Akustikbüro Göttingen wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Das Gutachten ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigelegt.

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, einen Bolzplatz sowie durch Freizeitlärm eines Abenteuerspielplatzes schalltechnisch vorbelastet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Beurteilungspegel die schalltechnischen Orientierungswerte der Norm DIN 18005 überschreiten.

Aus diesem Grund werden vom Akustikbüro Göttingen eine Vielzahl von Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

Im gesamten Plangebiet wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

Die Teilgebiete werden entsprechend der schalltechnischen Ermittlung in drei verschiedene Zonen eingeteilt. Je nach Vorbelastung werden unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile gestellt.

Für die Grundstücke, die an die Straße „Sauteichsfeld“ angrenzen, wird zum Schutz der Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Loggien, festgesetzt, daß diese Außenwohnbereiche nur auf der von der Straße abgewandten Seite errichtet werden dürfen.

Zur Abschirmung der Sportplatzgeräusche gegenüber der angrenzend geplanten Wohnbebauung ist ein 3 Meter hoher Lärmschutzwall vorgesehen. Die Lage der Schirmkante (Wallfirst) ist zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus wird für die unmittelbar am Sportplatz gelegene Baureihe festgesetzt, daß Aufenthaltsräume im Dachgeschoß keine Fenster nach Westen, also in Richtung des Sportplatzes haben dürfen. Diese Einschränkung ist darauf zurückzuführen, daß ein wirksamer Schutz des Lärmschutzwalls nur für das Erdgeschoß gegeben ist. In Höhe des Dachgeschosses bietet der Wall keinen ausreichenden Schutz. Ein vollständiger Verzicht auf Aufenthaltsräume im Dachgeschoß würde einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widersprechen.

Zwischen dem Abenteuerspielplatz und den benachbarten Grundstücken ist eine 2 Meter hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Für die direkt an den Abenteuerspielplatz angrenzenden Grundstücke wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume im Dachgeschoß in dieser Richtung keine Fenster besitzen dürfen.

Die vorgesehenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind geeignet, gesunde Wohnverhältnisse für die geplante Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes sicherzustellen.

### **3. Örtliche Bauvorschrift**

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Dadurch soll gewährleistet werden, daß die Gebäude das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Dies ist besonders für das südliche Teilgebiet, welches unmittelbar an ein Kleingartengebiet anschließt, von Bedeutung. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser örtlichen Bauvorschrift ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten.

#### **3.1 Traufhöhe**

Die maximal zulässige Traufhöhe soll bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 4m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 7m nicht überschreiten ( Örtliche Bauvorschrift Ziffer 1). Die Begrenzung der Traufhöhe ist notwendig, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit des künftigen Baugebietes gegenüber der östlich vorhandenen Bebauung, aber auch die Maßstäblichkeit innerhalb des Baugebietes selbst sprengen würden. Das gewählte Maß von 4m bzw. 7m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

#### **3.2 Firsthöhe**

Da mit der Festsetzung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, daß einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die festgesetzte Höhe von 10m beziehungsweise 12m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung (Örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

#### **3.3 Drempel**

Drempel ermöglichen einen geräumigeren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch eine störende Verzerrung der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden, wird die zulässige Drempelhöhe auf 60 cm begrenzt (Örtliche Bauvorschrift Ziffer 3). Da die Drempelhöhe an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschoßrohfuß-

bodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen ist, ergibt sich konstruktionsbedingt je nach Stärke der Außenwand eine innere Ausbauhöhe des Drempels von gut 80 bis 90 cm. Dieses Maß ist ausreichend, um auch im Dachgeschoß bedarfsgerecht und wirtschaftlich Wohnraum schaffen zu können.

### **3.4 Dachform und Dachneigung**

In den angrenzenden Wohngebieten sind weitestgehend nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden. Als Dachform werden daher, der vorhandenen Struktur der Wohngebäude entsprechend, ausschließlich geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern zugelassen (Örtliche Bauvorschrift Ziffer 4).

Ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung würde starke Gegensätze ermöglichen, was innerhalb des Wohngebietes im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft vermieden werden soll. Aus diesem Grund wird die zulässige Dachneigung auf 30° - 42° festgeschrieben.

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und Gründächer sich auf das Kleinklima und die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können, werden für solche Gebäude auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen, wenn diese begrünt sind.

Nebenanlagen mit bis zu 15 m<sup>3</sup> Rauminhalt sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile allgemein genehmigungsfrei. Da solche Nebenanlagen auch in der Regel nicht sehr auffällig sind, wird die Dachform für diese freigestellt.

### **3.5 Dachoberfläche**

Als Material der Dachoberfläche werden der regionaltypischen Bauweise entsprechend naturrote, unglasierte Tondachpfannen oder dieser in Farbe und Form entsprechenden anderen Materialien zugelassen ( Örtliche Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 1). In der näheren Umgebung des Baugebietes sind auch dunkle Dächer vorhanden. Diese können jedoch nicht als Maßstab gelten, da das Einfügen in das Landschaftsbild und die traditionell regionaltypische Bauweise als höherwertig anzusehen sind.

Um ökologische Bauformen nicht auszuschließen, werden auch begrünte Dächer zugelassen, zumal Störungen des Orts- und Landschaftsbildes hierdurch nicht zu erwarten sind.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 2 werden Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, zur Förderung des Umweltschutzes ausgenommen. Da gläserne Teile der Dacheindeckung eher auflockernd als störend wirken und der Bau von Wintergärten nicht erschwert werden soll, werden gläserne Dachabdeckungen ausdrücklich zugelassen. Da kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, werden für diese Material und Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

### **3.6 Dachgestaltung**

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6 Satz 1). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortgängen, der Traufe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleisten zu können.

### **3.7 Einfriedungen**

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen starr, abweisend und unfreundlich. Manche Bewohner legen aber großen Wert auf einen wirkungsvollen Sichtschutz. Daher sollen hohe geschlossene Einfriedungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Um aber gestalterische Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums vermeiden zu können, wird für über 0,8 m hohe, sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, daß die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

### **3.8 Antennen**

Überdachantennen - insbesondere Parabolantennen über Dach - stören als weithin sichtbare fremde Elemente das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Der Ausschluß von Überdachantennen soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermeiden.

Parabolantennen sind zulässig, wenn sie an der Hauswand oder im Gartenbereich angebracht werden. Für den terrestrischen Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen bieten hier auch Unterdachantennen eine ausreichende Empfangsqualität. Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit in diesem Fall nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet.

Bisher gab es lediglich Probleme bei Amateur-Funkantennen, die hier in der Tat nur dann eine ausreichende Empfangsqualität liefern, wenn sie die Dachflächen überragen. Solche Antennen werden daher bewußt durch die betreffende Vorschrift nicht ausgeschlossen.

### **3.9 Stellplätze und Zufahrten**

Um sicherstellen zu können, daß sich die erforderlichen Pkw-Einstellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten in die begrünten Freiflächen des Baugebietes angemessen einfügen und um den Grad der Bodenversiegelung auf Dauer wirksam zu begrenzen, sind diese Flächen so zu befestigen, daß durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9). Dieser kann durch zahlreiche handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern oder Abstandsnoppen erreicht werden.

Da der Hauszugang in jedem Fall gut begehbar sein soll, wird hierfür eine Pflasterung in 1 m Breite ohne Fugenabstände zugelassen, auch wenn der Zugang gleichzeitig als Zufahrt genutzt wird. In solchen Fällen sollten Pflastersteine verwendet werden, die mit und ohne Fugenabstände verlegt werden können, um somit einen Materialwechsel zu vermeiden, der den Eindruck einer undurchdachten willkürlichen Gestaltung vermitteln könnte.

Vor Garagen wird auf 1 m Breite ebenfalls eine Pflasterung ohne Rasenfugen zugelassen, da hier Einlaufrinnen notwendig sein können und die Pflege des Fugenrasens nicht zu umständlich sein soll.

### **3.10 Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 10), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Erfassung des Bestandes von Natur und Landschaft, die Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe, die Einschätzung der Belastungen sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind der grünordnerischen Fachplanung des Landschaftsarchitekten Uwe Michel zu entnehmen. Dieses Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt. Die Empfehlungen der grünordnerischen Fachplanung wurden in den Bebauungsplan übernommen und soweit wie möglich und sinnvoll durch entsprechende Festsetzungen rechtlich fixiert.

Die Beachtung der darüber hinausgehenden Empfehlungen wird weitestgehend über den Erschließungsvertrag, der zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Hildesheim abgeschlossen wird, gesichert. Dazu gehören die Fertigstellung von Lärmschutzwall bzw. -wand (incl. Bepflanzung), die Sicherstellung von Baumanpflanzungen in den beiden Baugebieten, die Berücksichtigung des § 37 Abs. 3 des NNatSchG sowie die Versetzung eines Baumes an der Einmündung zum nördlichen Teilgebiet.

## 5. Altlasten

Beide Teilbereiche hatten ursprünglich eine Bedeutung für die Landwirtschaft. Sie sind seit längerem Brachland, eine bauliche oder gewerbliche Nutzung hat nicht stattgefunden. Es besteht daher kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

## 6. Kosten der Durchführung

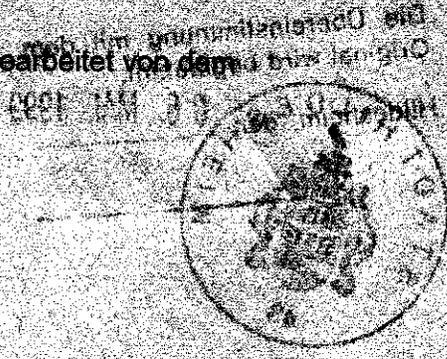
Über einen Erschließungsvertrag wird sichergestellt, daß die Erschließungsanlagen von dem Erschließungsträger endgültig hergestellt werden und danach kostenfrei in das Eigentum der Stadt Hildesheim übergehen. Die Kosten für die Erstellung des Lärmschutzwalles einschließlich der Bepflanzung und der Lärmschutzwand sowie die Anpflanzung der festgesetzten Bäume an der Straße „Sauteichsfeld“, werden ebenfalls vom Erschließungsträger übernommen.

## 7. Verfahren

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	18.07.1994 und 27.07.1997
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	22.12.1997 bis 16.01.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	14.07.1998 bis 18.08.1998
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.07.1998 bis 20.08.1998
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	05.10.1998 bis 22.10.1998

Die Begründung wurde ausgearbeitet von dem

Ingenieurbüro  
Dipl. Ing. Uwe Metzinger  
Wilhelmshöher Straße 33  
38723 Seesen



Seesen, den 02.10.1998

*[Handwritten signature]*  
.....  
(Planverfasser)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 21.12.1998 nach Behandlung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

Hildesheim, den 23.12.1998

*[Handwritten signature]*  
.....  
(Machens)  
Oberbürgermeister



*[Handwritten signature]*  
.....  
(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor