



Stadt Hildesheim

## **BEGRÜNDUNG ZUR**

### **1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift HW 138 „Alfelder Straße“**

#### **1. Allgemeines**

Die seit 17.12.1997 rechtsverbindliche örtliche Bauvorschrift HW 138 „Alfelder Straße“ trifft Regelungen zur Dachform, zu Dachaufbauten und zu Stellplätzen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Diese Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift HW 138.

#### **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Durch veränderte Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird vermehrt der Wunsch nach umfangreichen Dachausbauten geäußert. Konkret konnte ein Vorhaben eines Eigentümers in diesem Plangebiet nicht genehmigt werden, da es der örtlichen Bauvorschrift widersprach. Um künftig solchen Ausbauwünschen entgegen kommen zu können, ist eine Anpassung der örtlichen Bauvorschrift in Bezug auf die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten geboten.

#### **3. Inhalt der Änderung**

##### **3.1 Dachform**

Als Dachform sind nach wie vor ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 40° bis 45°. Für Garagen und Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt. Diese Bauvorschrift bleibt unverändert. Zur Begründung wird auf die Urfassung der Vorschrift verwiesen.

##### **3.2 Dachaufbauten und Dachbalkone**

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 70 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

In der ursprünglichen Fassung der örtlichen Bauvorschrift ist die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dachbalkone für die jeweilige Länge der Dachseite auf 50 % beschränkt. Da bereits im Bestand teilweise breitere Dachaufbauten vorhanden sind,

handelt es sich bei dieser Änderung der örtlichen Bauvorschrift um eine Anpassung an den Bestand, die auch darüber hinaus gehende Erweiterungen erlaubt. Damit wird insbesondere dem planerischen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da für die Wohnungen, die in den Dachgeschossen entstehen können, keine weitere Versiegelung bisher unbebauter Bereiche notwendig wird.

Die Anrechnung der Breite von Dachflächenfenstern entfällt, da Dachflächenfenster nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als genehmigungsfreie Baumaßnahmen gelten und gestalterisch nicht so sehr ins Gewicht fallen wie Dachaufbauten oder Dacheinschnitte.

Von der Traufe ist nach der neuen Fassung der örtlichen Bauvorschrift kein Abstand mehr zu halten. Damit wird auch die Realisierung von Dachbalkonen, die vor den vorhandenen Dachgauben einen Austritt erlauben, ermöglicht.

### **3.3 Stellplätze**

PKW-Stellplätze sind so zu befestigen, dass durch Fugenabstände oder Materialform ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. Diese Bauvorschrift bleibt unverändert, zur Begründung wird auf die Urfassung verwiesen.

### **3.4 Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift § 5), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

## **4. Kosten**

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Änderung der örtlichen Bauvorschrift keine Kosten.

## 5. Verfahren

Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss  
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

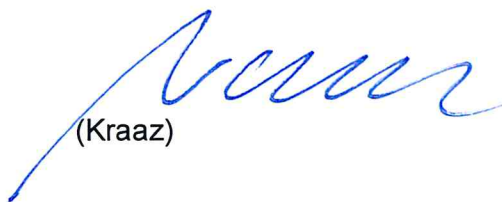
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 2 BauGB) -

Öffentliche Auslegung  
(§ 3 Abs. 2 BauGB) -

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 04.11.2015

Im Auftrage

  
(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan HW 138 „Alfelder Straße“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 19.5.17  
  
.....  
(Dr. Meyer)  
Oberbürgermeister (L.S.)

