

*Rechtsverbindlich
am 11.06.1997*

**Stadt Hildesheim
Der Oberstadtdirektor**

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN HW 66 TEIL A
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
"WALDQUELLE"**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 20 "Am Neuen Teiche" von 1962 wird mit diesem Bebauungsplan teilweise aufgehoben. Der Geltungsbereich des bisherigen rechtsverbindlichen Planes wird vom Bebauungsplan HW 66 Teil A "Waldquelle" teilweise überdeckt.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim und umfaßt den Bereich, Am Neuen Teiche, Birnbaumskamp, Theodor-Bötel-Weg, Trillkestraße, Glockenfeld und Neunäckervörde.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend der Wohnnutzung. Daneben sind vereinzelt freiberufliche Nutzungen vorhanden.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Flächen ist Eigentum des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds und der Johannishof-Stiftung, die ihre Grundstücke in Erbbaurecht vergeben haben. Einige Grundstücke sind Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung der Baugrundstücksflächen als reines Wohngebiet ist der Bebauungsplan unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Das Siedlungsgebiet Waldquelle ist in relativ engen baulichen Grenzen konzipiert worden.

Zwischenzeitlich wurde deutlich, daß für eine gesicherte bauliche Entwicklung ein Spielraum eingerichtet und abgesichert werden soll.

Grundsätzlich wurde darüber beraten, ob die vorhandenen überbaubaren Flächen erweitert oder durch eine zusätzliche interne Erschließung neue Bauflächen geschaffen werden sollten. Im Rahmen einer Bürgerversammlung wurde deutlich, daß der erste Weg begangen werden sollte.

3. Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

Da dieses Gebiet vor allem dem Wohnen dienen soll und für andere bauliche Nutzungen in diesem Bereich kein Bedarf besteht, wird hier als Art der Nutzung reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse sowie das Maß der Nutzung entsprechen im wesentlichen der vorhandenen Bebauung. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen liegen unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO, um die städtebauliche Dichte in einem der Lage des Gebiets angemessenen Rahmen zu halten.

Um den städtebaulich gewünschten Charakter als überwiegendes Einfamilienhausgebiet sicherzustellen, aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im reinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung wird offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Der Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegt zwischen 3 und 10 m.

Dem Flächenzuschnitt und der Himmelsrichtung entsprechend wird für die überbaubaren Grundstücksflächen eine Regeltiefe von 15, 20 bzw. 25 m vorgesehen. Damit wird sichergestellt, daß künftig Erweiterungsbauten zu Wohnzwecken möglich sind und Bereiche, in denen sich auch künftig sinnvollerweise nur Hausgärten befinden sollten, von der Bebauung freigehalten werden.

3.4 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 (textl. Festsetzung Ziffer 2). 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 solchen Wohngebieten durch die zunehmende Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht.

Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 3). Nach den Umständen des Einzelfalls werden auch hier in der Regel Auflagen zur abschirmenden Begrünung erforderlich sein.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 4). 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 (textl. Festsetzung Ziff. 4 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.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften werden wesentliche Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

3.5.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1). Die Festsetzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur sprengen würden. Das gewählte Maß von 4 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung und berücksichtigt somit die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich.

3.5.2 Firsthöhe

Da mit der Festsetzung einer höchstzulässigen 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 noch zu errichtende Gebäude oder Anbauten nicht unangemessen hoch die vorhandene Bebauung überragen. Die festgesetzte Höhe von 9 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

3.5.3 Drempel und Dachüberstände

Drempel ermöglichen einen effektiveren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen, wird die zulässige Drempelhöhe auf 60 cm begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 2).

Um hohe Drempel nicht zu offensichtlich in Erscheinung treten zu lassen, wird ein Dachüberstand vorgeschrieben, der mindestens der halben Drempelhöhe entsprechen muß. Hierdurch wird ein Minstdachüberstand von 30 cm erreicht, was im Hildesheimer Raum durchaus nicht untypisch ist (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 3).

3.5.4 Dachform und Dachneigung

In den vorhandenen bebauten Gebieten sind weitestgehend nur Satteldächer vorhanden. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Satteldächer zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4 Satz 1).

Ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung würde krasse Gegensätze ermöglichen, was hier im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft am Rande des Landschaftsschutzgebietes am unteren Rottberghang vermieden werden soll. Demgemäß wird die zulässige Dachneigung auf 36-48° festgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4 Satz 2).

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild von Stadtteilen weniger stark beeinflussen, werden für solche Gebäude auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4 Satz 3).

3.5.5 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster einer Dachseite dürfen zusammen höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 1 und 2).

Räume in Spitzböden sind im allgemeinen Teile der darunterliegenden Wohnung, so daß eine Belichtung solcher Räume bei Einfamilienhäusern in der Regel auch von der Giebelseite her möglich ist (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5 Satz 3).

Die vorhandenen Dächer sind auch in entsprechender Weise durch Dachaufbauten und Gauben gegliedert. Sogenannte einhüftige Dächer, d.h. eine Traufseite zweigeschossig, die andere eingeschossig, sind für das Gebiet untypisch und werden ausgeschlossen.

3.5.6 Pkw-Einstellplätze

Um sicherzustellen, daß durch die erforderlichen privaten Pkw-Stellplätze der Grüncharakter der privaten Freiflächen des Baugebiets nicht zu stark beeinträchtigt wird und um den Grad der Bodenversiegelung auf Dauer wirksam zu begrenzen, sind diese Flächen so zu befestigen, daß durch Fugenabstände oder Materialwahl ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. Dieser kann durch zahlreiche handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern oder Abstandsnoppen erreicht werden (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6).

3.5.7 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen, da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können (örtliche Bauvorschrift Ziff. 7).

3.6 Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Steinbergstraße, Am Neuen Teiche und den westlich davon gelegenen Wohnstraßen. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG, die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitert. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

3.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Anpflanzungen auf künftigen Baugrundstücken werden nicht lokalisiert, um den Eigentümern freie Gestaltungsmöglichkeiten an die Hand zu geben. In diesem Sinne wird über eine textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Danach ist je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittel- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textl. Festsetzung Ziffer 5).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Sämtliche Grundstücke werden zu Wohnzwecken genutzt. Die Gartenflächen dienen dem Gemüse- und Obstanbau sowie der Erholung. Hier ermöglicht dieser Bebauungsplan Veränderungen durch die Erweiterung vorhandener Bebauung, die als erforderliche Entwicklung und unvermeidlicher Eingriff in den Naturhaushalt akzeptiert werden müssen.

Mit relativ geringen Grundflächenzahlen und der begrenzten Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie keiner zusätzlichen Versiegelung durch Verkehrsflächen wird der Grad der Versiegelung soweit begrenzt, wie dies unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen eines Wohngebiets und der Untergrundverhältnisse möglich ist.

Für die unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt sollen die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken als Ausgleich dienen.

5. Altlasten

Die Flächen im Planbereich wurden bisher ausschließlich zu Wohnzwecken und gärtnerisch genutzt. Es besteht daher kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Umlegung oder Grenzregelungen im Sinne des Baugesetzbuches sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

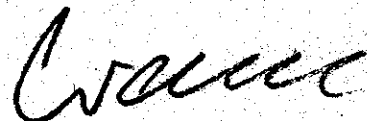
8. Verfahren

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.06.1994
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	15.11.1994 - 12.12.1994
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.05.1996 - 22.07.1996
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.06.1996 - 10.07.1996

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 01.04.1997


Im Auftrage




(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 05.05.1997 beschlossen.

Hildesheim, 10.06.1997



(Machens)
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

Anlage 1

zur Begründung des Bebauungsplans HW 66 "Waldquelle"

BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE

Schnittheckenpflanzen:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei sehr schmalen Pflanzstreifen.

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Berberis thunbergii | Berberitze |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Crataegus monogyna | Weißdom |
| - Fagus silvatica | Rotbuche |
| - Ligustrum vulgare 'Artrovierens' | Liguster (halb immergrün) |

Immergrüne Laubsträucher:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Garagen und Nebenanlagen, sowie zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei breiteren Pflanzstreifen.

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| - Berberis hookeri | Himalajaberberitze |
| - Buxus sempervirens arborescens | Buchsbaum |
| - Cotoneaster salicifolius floccosus | weidenblättrige Strauchmispel |
| - Ilex aquifolium | Stechpalme, Waldhülse |
| - Ilex crenata convexa | kleinblättrige Hülse |
| - Mahonia aquifolium | Mahonie |
| - Prunus laurocerasus | Kirschlorbeer |
| - Pyracantha | Feuerdom |
| - Viburnum burkwoodii | Osterschneeball |
| - Viburnum rhytidophyllum | runzelblättriger Schneeball |

Heimische Laubsträucher:

Besonders geeignete Großsträucher zur Anpflanzung innerhalb von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen.

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Waldhasel |
| - Crataegus monogyna | Weißdom |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schwarzdom, Schlehe |
| - Rosa canina | Hundsrose, Heckenrose |
| - Sabucus nigra | Schwarzer Holunder |

Mittelhochwüchsige heimische Laubbäume:

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus padus
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Traubenkirsche
Mehlbeere
Vogelbeere, Eberesche

Hochwüchsige heimische Laubbäume:

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Fagus silvatica
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Esche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde

Dorftypische hochwüchsige Laubbäume:

- Aesculus hippocastanum
- Juglans regia
- Quercus robur
- Tilia cordata

Roßkastanie
Walnuß
Stieleiche
Winterlinde

Anmerkungen:

Vogelbeere und Stieleiche sind die beiden heimischen Baumarten, von denen die meisten Tierarten profitieren können.

Von der Anpflanzung von Koniferen (Fichten, Tannen, Lebensbäume, Wacholder, etc.) sollte weitestgehend Abstand genommen werden, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben. Sie sind zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall.