



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 233, 1. Änderung - Sackkamp -
im Ortsteil Sorsum für das Gebiet östlich des
Schildweges

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 erstreckt sich auf die Flurstücke 38/1, 781/37, 37/1 und 31/3 südlich des Friedhofes und östlich der Straße "Schildweg". Die Fläche des Flurstücks 38/1 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 233 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, die verbleibenden Flächen dienen einer Erwerbsgärtnerei. Das Grundstück "Schildweg Nr. 34" ist zwischenzeitlich mit einem Wohnhaus nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bebaut worden.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche ist privates Eigentum.

1.3 Begründung und Erläuterung der Planung

1.31 Allgemeine Begründung

Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, damit ist die Entwicklung gemäß § 8 (1) BBauG gegeben.

1.32 Begründung der Art der baulichen Nutzung

Da die nördlich und südlich gelegenen Wohnbauflächen als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt sind, soll auch im Bereich der 1. Änderung "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Das westlich angrenzende Dorfgebiet hat gem. DIN 18005 einen Planungsrichtpegel von 60/45 dB(A) Tag/Nacht-Wert.

Die Werte liegen somit um jeweils 5 dB(A) über den Werten des allgemeinen Wohngebietes.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen, um landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zu ermöglichen.

1.33 Begründung zum Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 (1) BauNVO werden für die eingeschossige Bauweise zulässigen Höchstwerte festgesetzt, um den Bauwilligen die größtmögliche Ausnutzung zu gestatten.

Mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand in der Nähe des Friedhofs soll die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschosß begrenzt sein. Die Abstufung vom 2-geschossigen Südbereich zum Grünbereich Friedhof wird dadurch verbessert.

1.34 Begründung der Bauweise bzw. überbaubaren Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird auch aus dem unter 1.33 genannten Grund festgesetzt; größere Baublöcke würden den Rahmen der aufgelockerten Siedlungsstruktur durchbrechen.

Die Einmündung der Stichstraße in die Straße "Schildweg" wird mit Sichtdreiecken von 22/22 m Schenkellänge zur Erhöhung der Verkehrssicherheit versehen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen parallel zu den vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ausgewiesen.

1.35 Anlagen des Gemeinbedarfs

Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind hier nicht erforderlich, weil alle für die Versorgung der Bevölkerung dieses Gebietes dienenden öffentlichen Einrichtungen in der Umgebung in zumutbarer Entfernung in ausreichendem Maße vorhanden sind.

1.36 Erläuterung der Erschließung

Der Erschließung dient eine von der Straße "Schildweg" abzweigende Stichstraße von 5,75 m Breite als befahrbarer Wohnweg ohne Trennung des Fußgänger- und Fahrzeugverkehrs. Im Bereich der Straßenversetzung erweitert sich die Verkehrsfläche auf 7,00 m Breite. Die zurückliegenden Gebäude in der zweiten Reihe sind durch kurze Stichwege von 4,75 m Breite erreichbar. Eine Wendemöglichkeit für Müllwagen besteht auf der Ostseite in Verbindung mit dem ausgebauten Wirtschaftsweg.

Ein im mittleren Bereich querlaufender Fußweg stellt die Verbindung zum Sackkamp-Süd her. Der hier liegende öffentliche Kinderspielplatz ist somit für die Kinder gefahrlos erreichbar.

7 öffentliche Parkplätze werden im Zusammenhang mit dem Neubau der Erschließungsstraße auf der Ostseite in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Erforderliche Abgrenzungen werden durch Verkehrsbegleitgrün erreicht. Zwischen Grundstücken und Fahrbahn wird ein 50 cm breiter Sicherheitsstreifen angeordnet.

Die Kraftfahrzeuge der Anwohner sind auf nachzuweisenden Einstellplätzen auf den Grundstücken unterzubringen.

1.37 Grünfläche und Kinderspielplätze

Der Friedhof der Kirchengemeinde Sorsum ist private Grünfläche.

Gemäß Kinderspielplatzleitplan der Stadt Hildesheim muß in diesem Gebiet ein öffentlicher Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ausgewiesen werden. Der Einzugsbereich erstreckt sich bis zu einem Umkreis von 400 m Radius. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.250 qm.

1.38 Sonstige Festsetzungen

Auf den direkt an den Friedhof angrenzenden Wohnbaugrundstücken wird als Abgrenzung ein 5,00 m tiefer Pflanzgebotsstreifen mit einer nicht durchschaubaren Hecke mit mindestens 3,00 - 5,00 m Tiefe in Fensterhöhe der angrenzenden Wohnhäuser festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG).

Die Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. (§ 12 Abs. 6 Bau-nutzungsverordnung).

2. Zahlenangaben: siehe Anlage 1

3. Überschlägliche Kosten: siehe Anlage 2

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Grenzregelung, Umlegung und Enteignung können, um Flächen einer den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Nutzung zuzuführen, erforderlich werden.

Gemäß Genehmigungsverfügung vom 24.10.1980 der Bezirksregierung Hannover, Az.: 309.10-21102.2-233.1-54/81/80, wird der Punkt 1.37 dieser Begründung ergänzt:

"§ 3 Abs. 2 Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 fordert, mindestens 2 vom Hundert der zulässigen Geschoßflächen als nutzbare Spielplatzflächen auszuweisen. Im Bereich des Einzugsbereiches des Spielplatzes werden 92.914 qm zulässige Geschoßfläche ermittelt, erforderlich sind also 1.858,3 qm nutzbare Spielplatzfläche. Die Gesamtfläche der Spielplätze im Bereich der erfaßten Geschoßflächen beträgt ca. 1.250 qm + 734 qm + 250 qm = 2234 qm. Die Forderung des Gesetzes ist damit erfüllt."

Unter Punkt 1.38 zweiter Absatz entfallen die Worte "bzw. Nebenanlagen."

Den Auflagen gemäß vorgenannter Genehmigungsverfügung ist der Rat in seiner Sitzung am 15.07.1985 beigetreten.

Hildesheim, den 16.07.1985

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor



Anlage 1 der Begründung: Bebauungsplan Nr. 233, 1. Änderung
2. Zahlenangaben

2.1 Flächen

2.11	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,7583	ha
2.111	Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienende Flächen	0,2840	ha
2.12	Bruttobauland	1,4743	ha
	Fl. die zum Erschl.aufwand gehören	=====	
	Straßen, Wege, Plätze	0,2273	ha
	öffentl. Parkplätze	13	Stück
	öffentl. Grünfl.		ha
	Kinderspielplätze	0,1	ha
	sonstige Flächen		ha
		0,3273	ha
2.122	Fl. die nicht zum Erschl.aufwand gehören		
	Straßen, Wege, Plätze		ha
	überörtl. Grünfl.		ha
	Kleingärten		ha
	Sportflächen		ha
	Lärmschutzeinricht.		ha
	sonstige Flächen		ha
		ha	1.1470 ha
2.13	Nettobauland		ha
		=====	
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf (Umspannwerk)		ha
2.132	Davon Flächen in den Baugebieten		
	WS		ha
	WR		ha
	WA	1,147	ha
	MI		ha
	MD		ha
	MK		ha
	GE		ha
	GE gegl.		ha
	GI		ha
	SO		ha
	SW		ha
		1,147	ha

2.2 Nutzung

2.21	a) mögliche Geschoßfl. für Wohnnutzung			5.354 qm	
	b) tatsächl. zu erwartende Geschoßfläche			3.000 qm	
2.22	a) mögl. Geschoßfl. für gewerbl. Nutzung				
	b) zu erwartende Geschoßfläche für gewerbl. Nutzung				
2.23	Anzahl der Einwohner	2,5/WE			
2.231	vorhanden	3	EW		
2.232	zu erwarten	52	EW	55	EW
	zusammen:			=====	
2.233	a) Einwohnerdichte brutto =	$\frac{EW}{\text{Bruttobau-land}}$		37	EW
				=====	
	b) Einwohnerdichte netto =	$\frac{EW}{\text{Nettobau-land}}$		48	EW
				=====	
2.24	Anzahl der Wohnungen in 17 Wohnhäusern				
2.241	vorhanden	1	WE		
2.242	geplant	21	WE		
	zus.:			22	WE
				=====	
2.243	a) Wohnungsdichte brutto =	$\frac{WE}{\text{Bruttobau-land}}$		14,9 ha	
				=====	
	b) Wohnungsdichte netto =	$\frac{WE}{\text{Nettobau-land}}$		19,2 ha/EW	
				=====	

3. Kostenschätzungen: (§ 9 (8) BBauG):

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen (§ 127 BBauG)	115.000,--	DM
3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen		DM
3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschließlich deren Ent- wässerung und Beleuchtung	280.000,--	DM
(Einschließlich des Straßenbegleitgrüns		
3.14 Ausbau der Grünflächen		DM
Kinderspielplätze	60.000,--	DM
Sonstige Grünfläche		DM
(2.713)		
3.15 Summe 3.11 bis 3.13	455.000,--	DM
3.16 Von der Stadt zu tragende Kosten	45.500,--	DM
	=====	
10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung		

3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand
gehören

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen		DM
(Kosten, die nicht unter 3.11 erscheinen)		
3.22 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen		DM
3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park- flächen einschließlich deren Entwässerung und Beleuchtung		DM
(Kosten, die nicht unter 3.13 erscheinen)		
3.24 Ausbau der Grünflächen		DM
(Flächen, die nicht unter 3.14 aufgeführt sind)		
3.25 Summe 3.21 bis 3.24		DM
3.26 Zuschüsse zu 3.21 bis 3.24 auf der Grundlage des Gesetzes		DM
3.27 Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis 3.24 verbleiben		DM
	=====	

3.3 Anlagen des Gemeinbedarfs

DM