



### Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

### Planzeichenerklärung (● verwendete Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung	
	Mischgebiet
	Kerngebiet
	Gewerbegebiet (BauNutz. Ziff. 1, 2 und 4)
	Gewerbegebiet (BauNutz. Ziff. 1, 2 und 4)
	Gewerbegebiet (BauNutz. Ziff. 1, 4 und 5)

Maß der baulichen Nutzung	
	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	III Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	g geschlossene Bauweise
	a abweichende Bauweise siehe Text-Festsetzung Ziff. 8
	→ Stellung der baulichen Anlagen
	— Baulinie
	● Baugrenze

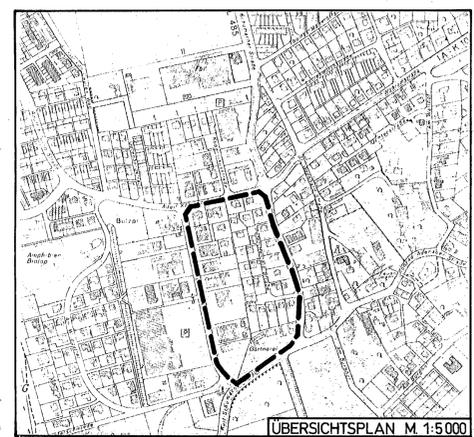
Verkehrsfächen	
	Einfaßt
	Einfaßbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Bahnanlagen
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen	
	Parkanlage
	Sportplatz
	Spielplatz
	Dauerkulturgärten
	Balkon- und Terrassenbepflanzung

Sonstige Planzeichen	
	St Stellplätze
	GS Gemeinschaftsstellplätze
	GS Gemeinschaftsgärten
	GS Anpflanzung von Bäumen
	GS Errichtung von Bäumen
	Höhenlinie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- ### Textliche Festsetzungen
- In den Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten: im Gebiet GE 1 tags 60 dB(A)/qm, nachts 45 dB(A)/qm, im Gebiet 2 tags 55 dB(A)/qm, nachts 40 dB(A)/qm, im Gebiet 3 tags 50 dB(A)/qm, nachts 35 dB(A)/qm. Es handelt sich hierbei um immissionswirksame Schalleistungspegel, die auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt sind. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - Eine Umschichtung der Immissionschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionsituation zulässig. Der tatsächlich mögliche Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DLZ (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind auf den Seiten von Gebäuden und baulichen Anlagen, die den östlich angrenzenden Wohngebieten zugewandt sind, keine Öffnungen zulässig, aus denen Schall austreten kann. Das gilt auch für Öffnungen im Dachbereich, die den östlich angrenzenden Wohngebieten zugewandt sind, sofern diese Öffnungen nicht aus Gründen des Brandschutzes erforderlich sind. Bei solchen Öffnungen sind unvermeidbare Lärmemissionen nach dem Stand der Technik auf ein unter dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Interessenausgleichs zumutbares Maß zu beschränken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, folgender Branchen unzulässig: Textil- und Lederwarenbranche (Bekleidung, Schuhe). (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
  - Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur nicht störende Betriebsstellen, wie Büro und Sozialräume oder Lagerräume und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der zugeordneten Gewerbebetriebe zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ausgenommen der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten müssen durch eine öffentliche Verkehrsflächen angrenzen mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und Zugänge zu mindestens 50% dauerhaft angelegte Grünflächen sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - In den Gewerbegebieten ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochwertiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 10 qm unverriegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume werden die mit Planzeichen festgesetzten anzupflanzenden oder zu erhaltenden Bäume angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind, soweit dies mit der Zugänglichkeit der Revisionschächte der Regen- und Schmutzwasserkanäle vereinbar ist, flächendeckend flachwurzelnde hochwertige Laubsträucher anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- ### Textliche Festsetzungen (Fortsetzungen)
- Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme von Fahrgastwarteallen für den öffentlichen Personennahverkehr in allen Baugebieten und Carports im reinen Wohngebiet - sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet bis zu einem Abstand von 8 m, im allgemeinen Wohngebiet bis zu einem Abstand von 5 m und im reinen Wohngebiet bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
  - Innerhalb der festgesetzten Flächen für Verkehrsflächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in den südwestlichen Außenwänden von Wohngebäuden keine Öffnungen zulässig, die der Belüftung dienen. Fenster sind in diesen Wänden zulässig, sofern sie mindestens einen Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) von  $R_w = 35$  dB aufweisen. Die Außenwände von Wohngebäuden sind so auszuführen, daß sie mindestens einen Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109 von  $R_w = 40$  dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in denen nur ein Vollgeschöß als Höchstgrenze zulässig ist, beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 4 m. Die Höhe ist von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der baulichen Anlage zu messen. Balkongeländer sind darüber hinaus bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
  - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind an Hauseingängen Verbaute mit einer Breite von max. 3 m, einer Tiefe von max. 2 m und einer Höhe von max. 4 m ausnahmsweise zulässig. Die Höhe ist von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der baulichen Anlage zu messen. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)



<p>Die Planunterlagen sind... Hildesheim, den 27.04.1992 Stadtdirektor <i>[Signature]</i></p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs Hildesheim, den 11.04.1992 Stadtdirektor <i>[Signature]</i></p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (in seiner Fassung vom 14.10.1989) in der Hildesheimer Allgemeine Sitzung am 23.06.1993 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.1989 in der Hildesheimer Allgemeine Sitzung am 23.06.1993 beschlossen. Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.10.1989 bis 10.11.1989 gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Auflegung und Freigabe. Hildesheim, den 24.11.1989 Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i></p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (in seiner Fassung vom 14.10.1989) in der öffentlichen Sitzung am 05.07.1993 beschlossen. Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 05.07.1993 bis 07.07.1993. Hildesheim, den 07.07.1993 Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i></p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (in seiner Fassung vom 14.10.1989) in der öffentlichen Sitzung am 15.03.1993 beschlossen. Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.03.1993 bis 15.03.1993. Hildesheim, den 15.03.1993 Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i></p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde am 04.07.1994 in der öffentlichen Sitzung am 04.07.1994 beschlossen. Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.07.1994 bis 04.07.1994. Hildesheim, den 04.07.1994 Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i></p>
---	--	---	--	---	--

**STADT HILDESHEIM**

4. Änderung des Bebauungsplans OS 123 "Zwischen Rex-Brauns-Straße und Kurt-Schumacher-Straße"

Maßstab 1:500 12/93