

**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	
Kleinsiedlungsgebiet	Mischgebiet
Reines Wohngebiet	Kerngebiet
Allgemeines Wohngebiet	Gewerbegebiet (ab. text. Fests. Ziff. 1, 2 und 4)
Besonderes Wohngebiet	Gewerbegebiet (ab. text. Fests. Ziff. 1, 2 und 4)
Dorfgebiet	Gewerbegebiet (ab. text. Fests. Ziff. 1, 2 und 4)

**Maß der baulichen Nutzung**

Geschöffliche Zahl	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Baumassenzahl	III	Zahl der Vollgeschosse zwingend
Grundflächenzahl		

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

offene Bauweise	geschlossene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig	abweichende Bauweise siehe text. Festsetzung Ziff. 8
nur Doppelhäuser zulässig	Stellung der baulichen Anlagen
nur Hausgruppen zulässig	Baulinie
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Baugrenze

**Verkehrsfächen**

Straßenverkehrsfächen	Einfahrt
Straßenbegrenzungslinie	Einfahrtbereich
Öffentlicher Fußweg	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Öffentliche Parkfläche	Bahnanlagen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Grünflächen**

öffentliche Grünflächen	Parkanlage	Bauelemente
private Grünflächen	Sportplatz	Bauelemente
	Spielplatz	Bauelemente

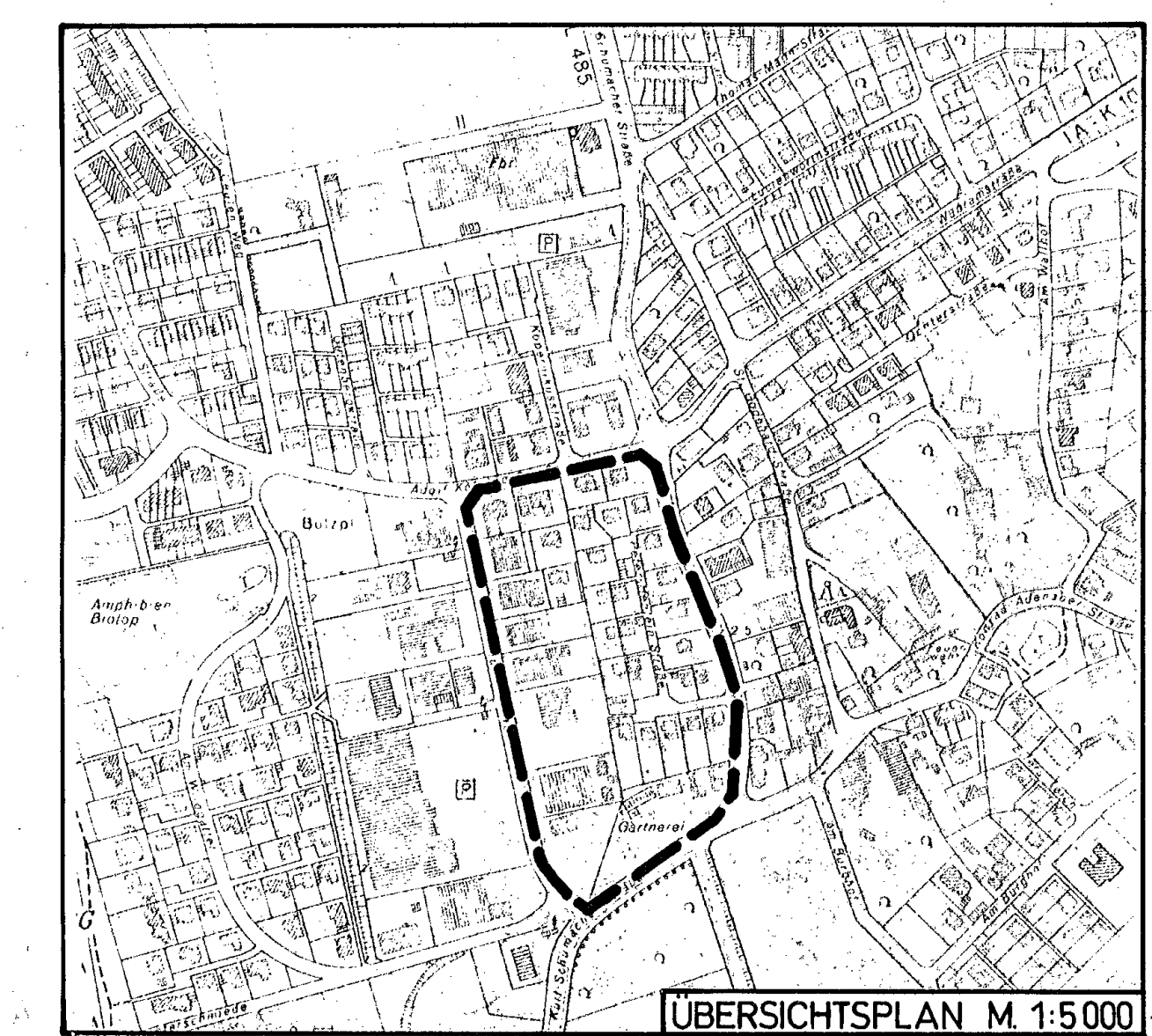
**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	St. Stellplätze	GSt. Gemeindefachstellplätze
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (ab. text. Fests. Ziff. 11)	GSt. Gemeindefachstellplätze	Anpflanzen von Bäumen
Aufschüttung	GSt. Gemeindefachstellplätze	Erhaltung von Bäumen
Abgrabung	GSt. Gemeindefachstellplätze	Höhenlinie
Statuierung	GSt. Gemeindefachstellplätze	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (ab. text. Fests. Ziff. 9)	GSt. Gemeindefachstellplätze	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
	GSt. Gemeindefachstellplätze	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 2774 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt sind. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - Eine Umschichtung der Immissionshörschallpegel 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 Ausmaß 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 Lageräume 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) abgenommen der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten müssen dort, wo sie an 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 Laubbäum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 10 qm unversiegelt 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 flächendeckend hochwertige Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Textliche Festsetzungen (Fortsetzungen)**

- Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme von Fahrgastwartehallen 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 Vorkehrungen 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 gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) von  $R_w = 35$  dB aufweisen. Die Außenwände von Wohngebäuden sind so auszuführen, daß sie mindestens ein Luftschalldämmmaß gemäß DIN 4109 von  $R_w = 40$  dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in denen nur ein Vollgeschos 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. (§ 15 Abs. 3 BauNVO)
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind an Hauseingängen Vorbauten 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 entsprechen dem Inhalt des Legenschafts "Karten" und werden als "Karten" bezeichnet. Der Inhalt des Legenschafts "Karten" ist im Stand vom 17.12.1991. Die Karten sind als "Karten" bezeichnet. Der Inhalt des Legenschafts "Karten" ist im Stand vom 17.12.1991. Die Karten sind als "Karten" bezeichnet.</p> <p>27.04.1992 Hildesheim, den</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs</p> <p>Hildesheim, den 11.04.1992</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 21.01.1993</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung vom 16.02.1993 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Erhebung von Anregungen und Bedenken während der Auslegung in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 16.02.1993</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung vom 16.02.1993 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Erhebung von Anregungen und Bedenken während der Auslegung in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 16.02.1993</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung vom 16.02.1993 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Erhebung von Anregungen und Bedenken während der Auslegung in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 16.02.1993</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 21.01.1993</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 21.01.1993</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Der Rat der Stadt Hildesheim hat am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 14.10.1989 in der Sitzung vom 25.09.1989 beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 21.01.1993</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Die Durchführung des Anlagenerfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB (neueste Fassung) am 05.07.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.07.1995 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jeder Zeit Einsehbar.</p> <p>Hildesheim, den 05.07.1995</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 05.07.1995</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 05.07.1995</p> <p><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