Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

(2,4) — Geschossflächenzahl

III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

max. 105 m ü. N.N. — max. Höhe baulicher Anlagen in Metern (siehe textliche Festsetzung Ziffer 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4)

o — offene Bauweise

Baulinie gültig vom Erdgeschoss bis einschließlich zum 2. Obergeschoss, im 3. Obergeschoss gilt diese Linie im Sinne einer Baugrenze

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche, Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume anpflanzen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume erhalten

8. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzung Ziffer 11)

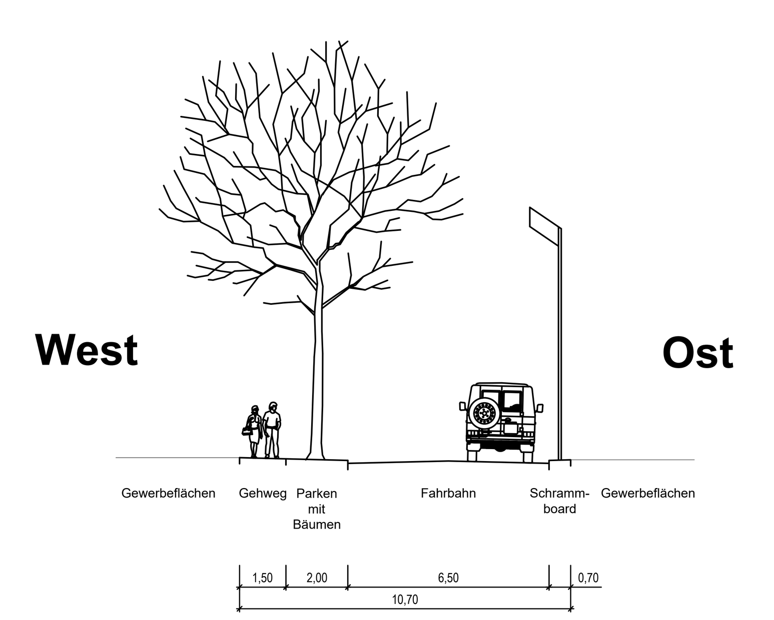
LPB IV / LPB III — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Ziffer 7)

Schaffung von Quartieren für Fledermäuse (siehe textliche Festsetzung Ziffer 10 e)

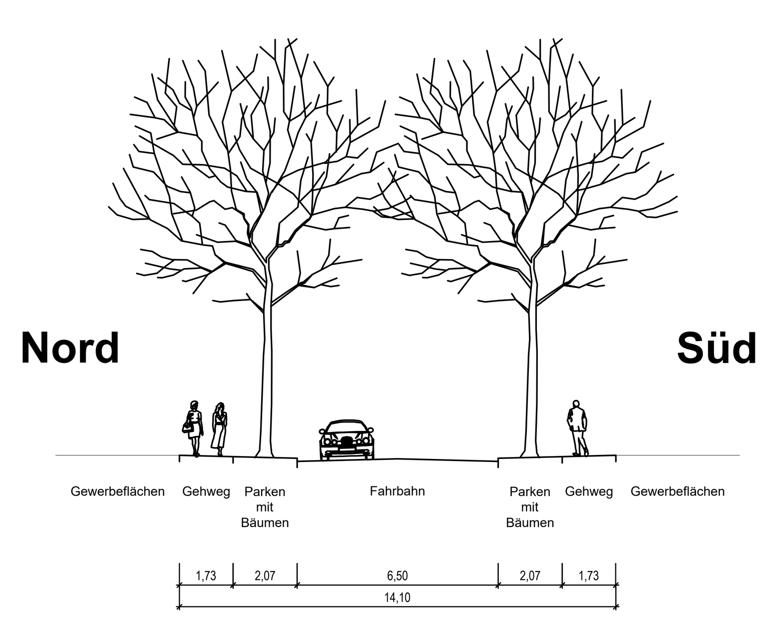
93.00 — Höhenbezugspunkt / Geländehöhen des natürlichen Geländes in m ü. N.N.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Hildesheim Flur: 12 **Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,** © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (L.S.)	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-115/2018 vom 31.07.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Hildesheim, den 30.09.2019 LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim gez. Thomas
Für die Ausarbeitung des Planentwurfs: Hildesheim, den 27.08.2019 Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung gez. S. Brouër	Die Aufstellung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 07.03.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2018 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 20.03.2018 bis 16.04.2018 Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Hildesheim, den 27.08.2019 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. S. Brouër
Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dieser örtlichen Bauvorschrift hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am .... zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Hildesheim, den .... Der Oberbürgermeister Im Auftrage	Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 16.07.2019 bis 15.08.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 06.07.2019 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Hildesheim, den 27.08.2019 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. S. Brouër
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom .... bis .... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am .... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Hildesheim, den .... Der Oberbürgermeister Im Auftrage	Dieser Bebauungsplan und diese örtliche Bauvorschrift wurden gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 23.09.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt. Hildesheim, den 28.10.19 gez. Dr. I. Meyer (L.S.) Oberbürgermeister
Der Beschluss des Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 06.11.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 06.11.2019 rechtsverbindlich geworden und liegen zu jedermanns Einsicht bereit. Hildesheim, den 08.11.2019 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. S. Brouër	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden. Hildesheim, den 09.11.2020 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. S. Brouër

Geplanter Straßenquerschnitt M 1:150



Geplanter Straßenquerschnitt M 1:150



Örtliche Bauvorschrift

1. **Fassadengestaltung und -gliederung**
In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Fassaden an den Nord-, Süd- und Westseiten zu mindestens ein Drittel als Glasflächen/Fenster in gleichmäßiger Verteilung auszubilden.

Die Fassadengestaltung in mit Leuchtmittel angereicherten Farben (RAL 1016 - Schwefelgelb, RAL 1026 - Leuchtgelb, RAL 2005 - Leuchtorange, RAL 2007 - Leuchthellorange, RAL 3024 - Leuchtrot, RAL 3026 - Leuchthellrot, RAL 6037 - Reingrün, RAL 6038 - Leuchtgrün oder ähnlich) ist unzulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2. **Dachaufbauten**
Technische Dachaufbauten wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten, Aufzugsmaschinenräume, oder Lüftungstechnikräume sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Dachfläche zulässig. Ihre Gestaltung ist auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen. Technische Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind ausnahmsweise auf mehr als 10 % der Dachfläche zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

3. **Dacheindeckung**
Grelle Farben und glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

4. **Garagengestaltung**
In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist die Gestaltung von freistehenden Garagen mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

5. **Werbeanlagen**
Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist. Von den Werbeanlagen darf keine erheblich störende Wirkung auf das Stadtbild sowie keine störende Fernwirkung ausgehen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände etc.).

Freistehende Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Flächen einhalten und dürfen eine Höhe von 7 m nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche solcher Werbetafeln darf maximal 6 m² groß sein.

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

6. **Einfriedungen**
Entlang der Senator-Braun-Allee sind Einfriedungen ab einer Höhe von 0,8 m sichtdurchlässig zu gestalten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

7. **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Fassadengestaltung und -gliederung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Garagengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen gemäß Ziff. 1 bis 6. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

1. **Art der Nutzung**
a) In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

b) In den Gewerbegebieten ist Einzelhandel nicht zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

c) In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten und Lagerplätze nicht zulässig. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

d) In den Gewerbegebieten sind Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nur im Lärmpegelbereich III ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

2. **Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen**
a) Garagen und Nebenanlagen ab 10 m³ Bruttorauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

b) Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen (gem. § 14 (1) BauNVO), sind nicht zulässig. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

3. **Höhe baulicher Anlagen**
a) Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über N.N. der obersten Gebäudekante (First, Attika).

b) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten, Aufzugsmaschinenräume, oder Lüftungstechnikanlagen um maximal 3 m überschritten werden. Der Abstand der Dachaufbauten von der straßenzugewandten Fassade muss mindestens der Höhe der Dachaufbauten entsprechen.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

4. **Bauweise**
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

5. **Über- und Unterschreitungen der Baulinie**
In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind fassadengliedernde Überschreitungen der Baulinie durch gestalterische Elemente, wie beispielsweise Kragdächer, von max. 1,6 m Tiefe ausnahmsweise zulässig, sofern sich der eigentliche Baukörper an der Baulinie befindet.
(§ 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

6. **Geräuschkontingentierung**
a) In den Gewerbegebieten GE1 bis GE6 dürfen nur Anlagen und Einrichtungen betrieben werden, deren Geräusche die in der untenstehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK (flächenbezogene Schallleistungspegel) nach DIN 45691 (2006) weder am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) noch während der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung hat nach Abschnitt 5 der DIN 45961 (2006) in Form eines Schallschutznachweises im Rahmen des Bauantrages zu erfolgen. Im Einzelfall können für Zusatzkontingente ergänzende Regelungen getroffen werden (siehe Anhang A der DIN 45691).

Teilfläche	Flächenbezogene Schalleistungspegel L_{EK}	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
GE_1	54	44
GE_2	60	50
GE_3	55	45
GE_4	60	50
GE_5	57	46
GE_6	47	39
Hinweis: Emissionskontingent für die Teilfläche GE 4 aus Plangebiet HO 108 übernommen		

b) Von der Festsetzung Ziffer 7 a kann im Einzelfall ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Die Prüfung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45961 (2006).
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

7. **Passiver Schallschutz**
a) Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die Außenbauteile ab Lärmpegelbereich IV (siehe Planzeichnung) bzw. innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE3 und GE6 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) gemäß der Lärmpegelbereiche (siehe unten stehende Tabelle) aufweisen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 durch den Bauherrn nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

b) Für die von der Senator-Braun-Allee abgewandten Fassadenseiten können ohne besonderen Nachweis um 5 dB verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.

c) An den Fassaden mit zum Schlafen geeigneten Räumen, an denen der Schalldruckpegel des Verkehrslärms in der Nacht ≥ 45 dB(A) beträgt, ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen (schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art).

d) Von den Festsetzungen Ziffer 7 a bis c kann im Einzelfall ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist oder andere Beurteilungspegel aufgezeigt werden. Die Prüfung/der Nachweis erfolgt nach DIN 4109 in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 (1999) sowie nach VDI 2719 (1987).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge, Grünflächen sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
a) Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Sie können auf die nach Ziffer 9 d anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.
Die DIN 18920 („Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen"), die landschaftspflegerischen Schutzmaßnahmen in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) sowie die Vorgaben vom Fachbereich Tiefbau und Grün zum Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen sind im Rahmen von Baumaßnahmen bei den festgesetzten Einzelbäumen anzuwenden.

b) Die innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

c) Auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein mittelgroßer bis großer standortgerechter, Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm) der Pflanzliste „Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen" im Umweltbericht anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung, Versiegelung und Leitungsquerungen etc. geschützt werden. Die hiernach anzupflanzenden Bäume werden auf die nach Ziffer 9 d anzupflanzenden Bäume angerechnet.

d) Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1000 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm) der Pflanzliste "Baumpflanzungen auf Gewerbeflächen" im Umweltbericht anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die gemäß textlicher Festsetzungen Ziffer 9 a und 9 c anzupflanzenden sowie gemäß 9 b zu erhaltenden Bäume sind hierauf anrechenbar.

e) In der Erschließungsstraße im Plangebiet sind entsprechend dem Planeintrag Laubbäume (Stammumfang mind. 18/20 cm) der Pflanzliste „Baumpflanzungen im Straßenraum" im Umweltbericht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können in begründeten Fällen (Leitungen, Zufahrten etc.) bis zu maximal 6 m in jede Richtung verschoben werden, sofern die Gesamtzahl der Baumpflanzungen dadurch nicht verringert wird. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

f) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumern, Stäuchern und sonstigen Anpflanzungen sind auf ca. 60 % der Fläche entsprechend der Pflanzliste „Gehölze Pflanzstreifen" im Umweltbericht sowie gemäß dem Pflanzschema im Grünordnerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan Gehölzbestände mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen (Bäume: Hochstämme, StU mind. 12/14 cm, verpflanzte Sträucher: 100-150 cm). Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Baum zu setzen. Vorhandene Bäume sind hierbei einzubeziehen. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein 2 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Ca. 40 % des Pflanzstreifens sind als Rasen (Mahd ein- bis zweimal jährlich) und/oder ruderale Staudenfluren (Mahd alle 3-5 Jahre) offen zu halten. Die Freiflächen sind mit Obstbäumen im Abstand von 8 m zu bepflanzen. Alle angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

10. **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
a) Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als ruderale Staudenflur zu entwickeln. Die im Grünordnerischen Fachbeitrag enthaltenen konkreten Anforderungen (Saatgutmischung gebietseigener Wildkräuter bzw. eines zertifizierten Regiosaatgutes der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland, jährliche Mulchmahd etc.) an die Ausbildung und Unterhaltung dieser Fläche sind einzuhalten.

b) Die im Geltungsbereich C liegende Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist als mesophiles Grünland mit Randstrukturen auf Acker und Intensivgrünland durch extensive Beweidung zu entwickeln.

c) Innerhalb der im Geltungsbereich B liegenden Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind mind. 3 Nistkästen mit einem ovalen und etwas größeren Einflugloch (ca. 32 mm) in einer Höhe von 2-3 m an einem Baumstamm anzubringen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, regelmäßig zu reinigen und bei Abgang zu ersetzen. Auf der Fläche sind zudem 4 hochstämmige Apfelbäume (StU 12-14 cm) alter Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Freiflächen sind mindestens 2-mal jährlich zu mähen. Die im Grünordnerischen Fachbeitrag enthaltenen konkreten Anforderungen sind einzuhalten.

d) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen ist pro 160 m² Fläche (d.h. im gesamten "Pflanzstreifen" 10 Stück) an den vorhandenen sowie den zu pflanzenden Bäumen je ein Nistkasten für Höhlenbrüter aufzuhängen. Die im Grünordnerischen Fachbeitrag enthaltenen konkreten Anforderungen hierzu sind einzuhalten. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, regelmäßig zu reinigen und bei Abgang zu ersetzen.

e) Im Gewerbegebiet GE5 am Ostrand des Plangebiets ist für jedes Gebäude ein Quartier für Fledermäuse vorzusehen. Dafür können handelsübliche Fledermauskästen verwendet werden oder geeignete pestizidfreie Spaltenquartiere in Hohlräumen der Fassaden/-verkleidung (Spaltentiefe: 2-3 cm, Höhe ca. 40 cm, mind. 40 cm lang). Sie sind in einer Höhe von mindestens 3 m vorzusehen. In einem Bereich von etwa 1 m unterhalb der Ausflugsöffnung darf kein Hindernis sein. Möglich sind auch Quartiere in oder unter der Dachhaut mit speziellen unglasierten Lüftungsziegeln mit ca. 4 cm breiter Öffnung als Einschlupföffnung. Die Fläche unterhalb des Einschlupfes muss rau sein (rauer Verputz, sägeraues Holz etc.). Ausrichtung bevorzugt nach Osten, Südosten oder Südwesten. Im Sommer müssen die Quartiere trocken, warm und zugluftgeschützt sein. Die Ersatzhabitate sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

11. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Die mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtentwässerung Hildesheim AöR sowie der Energieversorgung Hildesheim zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12. **Aufschüttungen**
a) Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtentwässerung Hildesheim AöR sowie der Energieversorgung Hildesheim zu belastenden Flächen kann es notwendig sein, das vorhandene Gelände in Teilbereichen mit bis zu 50 cm anzufüllen. Dies ist entschädigungslos zu dulden.

b) In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken sind die, zur Herstellung des Straßenkörpers eventuell erforderlichen Stützmauern, unterirdische Beton-Rückenstützen o. Ä. sowie eventuell notwendige Aufschüttungen entschädigungslos zu dulden. Das Gelände der Baugrundstücke ist an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzend niveaugleich anzupassen/aufzuschütten.
(§ 9 Abs.1 Nummer 26 BauGB)

13. **Ausschluss von Freileitungen**
Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hinweise

Grünordnerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro Stadtlandschaft in Hannover erarbeitet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit grünordnerischem oder artenschutzrechtlichem Hintergrund sowie Pflanzgebote werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Schallschutzmaßnahmen und schalltechnische Untersuchungen
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der Normenreihe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen Ziffern 7). Grundlage der Festsetzungen sind die Ergebnisse der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung des Büros GeräuscheRechner in Hildesheim. Einsichtnahme der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist im Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung möglich.

Temporäre Geräuschbelastung durch Flugbetrieb
Im Bereich der Freiflächen des Plangebiets HO 104 können durch den Betrieb des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Helios Klinikum Hildesheim Geräuschimmissionen auftreten, die die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet überschreiten. Es handelt sich um Beeinträchtigungen, die aufgrund des Rettungsnotdienstes im Interesse des Allgemeinwohls als akzeptabel eingestuft werden und zu tolerieren sind.

Archäologische Denkmalpflege
Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen ist. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Erdarbeiten sind von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Schutz des Bodens
Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch ist der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, vor übermäßiger Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung zu schützen. Dies gilt insbesondere in der Bauphase.

Oberflächenentwässerung und Geländeaufschüttungen
Innerhalb des Leitungskorridors am Nordrand des Plangebietes wird es im Hinblick auf eine frostfreie Verlegung der Hausanschlussleitungen voraussichtlich erforderlich, das vorhandene Gelände in Teilbereichen mit bis zu 50 cm anzufüllen. Dies kann zu Unebenheiten im Gelände führen.

Die auf den Grundstücken im nördlichen Bereich des GE2 sowie im GE3 und GE5 herzustellenden Regenwasserhausanschlussschächte werden eine Tiefe von etwa 1 m bzw. geringer aufweisen. Je nach Niveau des zu bebauenden Grundstücks und Lage der auf dem Grundstück zu entwässernden Flächen kann es erforderlich werden, das Gelände zur frostfreien Verlegung der RW-Grundstücksentwässerungsanlage in Teilbereichen anzufüllen bzw. eine Druckentwässerung mit einer Hebeanlage vorzusehen.

Versickerungsfähigkeit und Starkregen
Aufgrund der Grundwasserstände und der Bodenverhältnisse sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht in Erwägung gezogen werden, da sie größtenteils nicht möglich ist. Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn.

Es kann bei Starkregen aus verschiedenen Gründen (z. B. Kanalüberlastung) zu Oberflächenabflüssen und Überschwemmungen im Plangebiet kommen. Da Kanalnetze und Regenrückhaltebecken nicht für Starkregenereignisse dimensioniert sind, wird empfohlen, entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen für die Gebäude und Grundstücke vorzusehen. So sollte auf die Höhenlage und die bauliche Ausführung von Gebäudeöffnungen besonders geachtet werden. Insbesondere wird auf technische Lösungen gegen rückstauendes Wasser (z. B. Rückstauklappen) hingewiesen.

Geltungsbereich C
Die im „Geltungsbereich C" festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Innersteaue in der Stadt Hildesheim" (BPG-VO). Sofern Eingriffe in den Boden erforderlich werden, sind die Vorgaben der BPG-VO zu beachten. Gleiches gilt bei der Bewirtschaftung der Fläche - insbesondere wenn eine Beweidung der Fläche erfolgen soll.

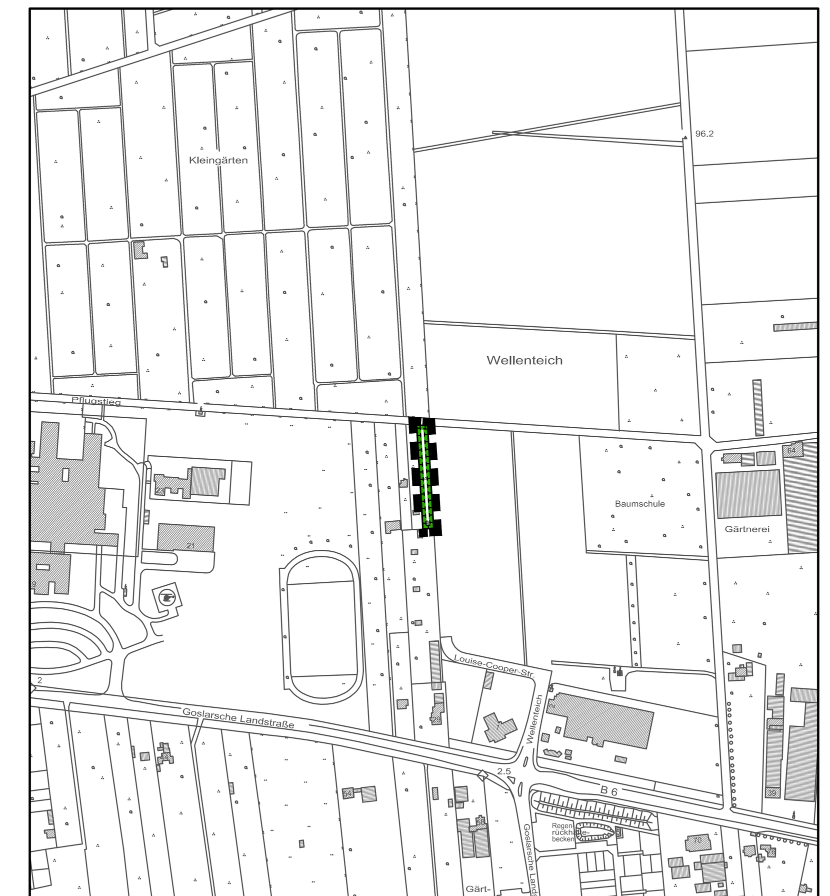
Brandschutz
Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher Maßnahmen des Bauherrn zur Deckung des Löschwasserbedarfs (Objektschutz) festzulegen.

Beseitigung von Folienteichen
Die Beseitigung von Folienteichen ist unter naturschutzfachlicher Baubegleitung durchzuführen. Aufgefundene Amphibien müssen in geeignete Gewässer, z. B. das Regenwasserrückhaltebecken am Galgenbergsgraben, umgesetzt werden.

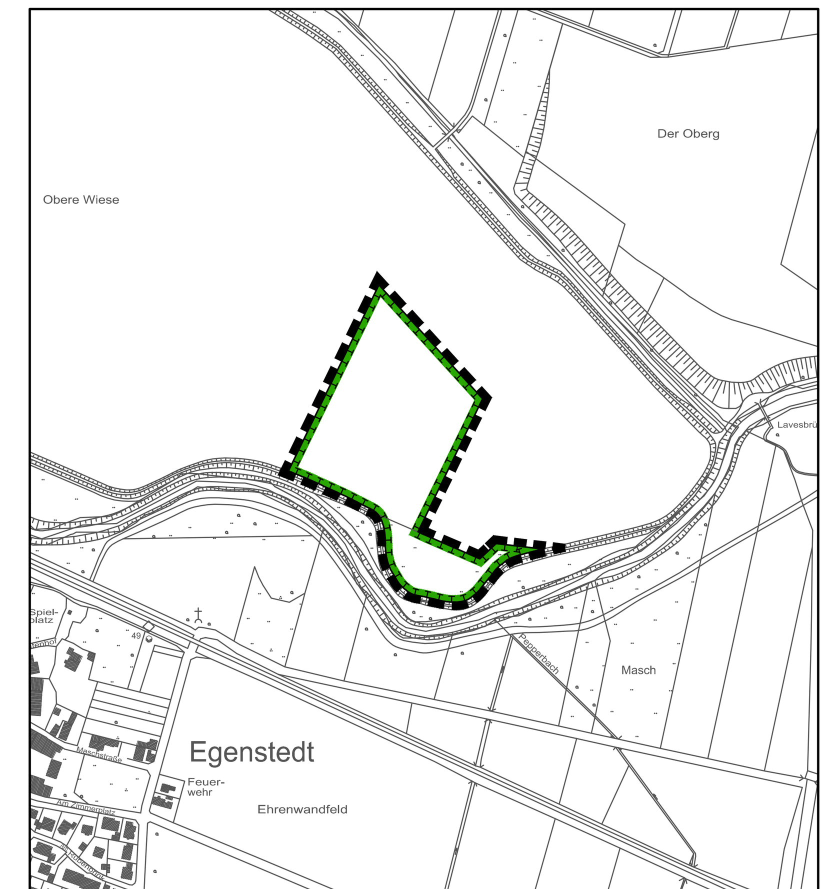
Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

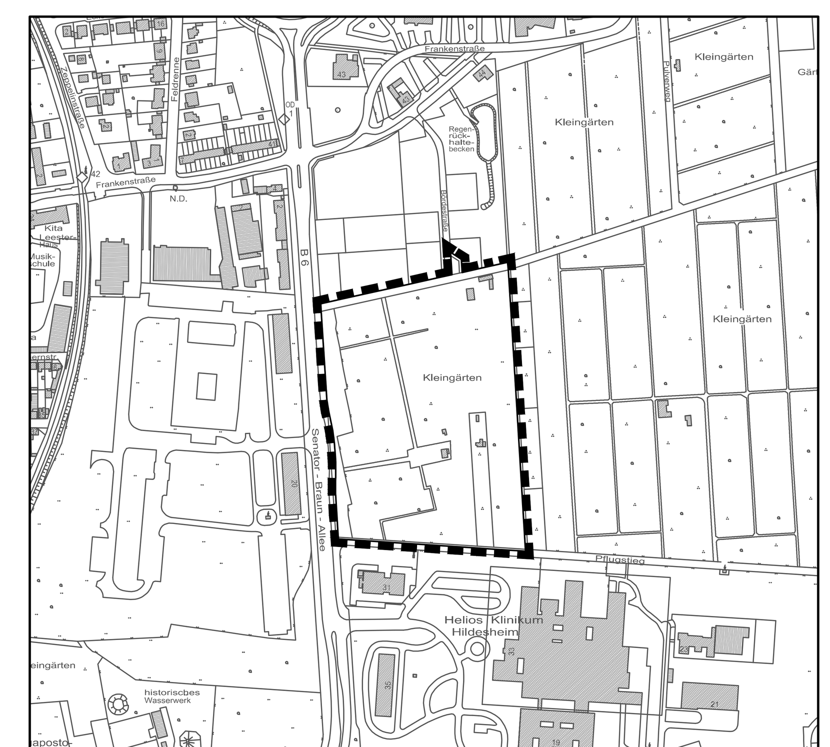
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), § 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)



Geltungsbereich B — M 1:5000



Geltungsbereich C — M 1:5000



Übersichtsplan - Geltungsbereich A — M 1:5000

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HO 104
und Örtliche Bauvorschrift HO 104
"Senator-Braun-Allee Ost II"

Der Bebauungsplan HO 108 wird aufgehoben, soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 104 überdeckt wird.

Maßstab 1:1000 — 08/19