

Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsbeschränkungen

(1) Auf den als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen WA 1 bis WA 4 sind die gem. § 4 Abs. 3 Nummer 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauGB)

(2) Auf den als Mischgebiet (MI) festgesetzten Flächen sind die gem. § 6 Abs. 2 Nummer 4, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauGB)

§ 2 Vorkerungen an Gebäuden und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

Im Bebauungsplangebiet sind entlang Martin-Luther-Straße und Steuerwalder Straße zum Schutz vor Schallemissionen aus den angrenzenden Straßenverkehrsflächen die Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente und die Lüftungsanlagen nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszugestalten. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkerungen an Gebäuden sind die Anhaltswerte für die Innengeräuschpegel nach VDI 2719. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Baugebiet WA 4 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. (§ 9 Abs. 22 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

§ 4 Anpflanzen von Bäumen

(1) Im Baugebiet WA 4 sind je 4 Stellplätze bzw. Carports in unmittelbarer Nähe ein mittelhoch - bis hochwüchsiger Laubbaum anzupflanzen.

(2) An den zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Standorten sind mittelhochwüchsige, heimische Laubbäume anzupflanzen.

(3) Die nach Abs. 1 und 2 anzupflanzenden Bäume, sowie die zur Erhaltung festgesetzten Bäume, sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen über 15 m³ Rauminhalt sind zu begrünen. (§ 56 Abs. 1 NBauO)

§ 2 Begrünung von Stellplatzflächen

Pkw-Stellplätze sind so zu befestigen, dass durch Fugenabstände oder Materialform ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. (§ 56 Abs. 1 NBauO)

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten nach der Niedersächsischen Bauordnung

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften zur Dachbegrünung und zur Begrünung von Stellplatzflächen gem. §§ 5 und 6 der textlichen Festsetzungen. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen Festsetzungen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10/2002). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Hildesheim, den 18.06.03
Bereich Vermessung und Geodätien
gez. Dr. Grundey

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 30.09.85 beschlossen. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.09.02 bis 11.10.02 gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den 11.02.04

Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 06.07.03 bis 07.08.03 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am 28.06.03 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsrunde in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.

Hildesheim, den 11.02.04

Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 09.02.04 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 12.02.04

Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorkerungen oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den 22.02.2005

Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

PLANERWERKSTATT 1
Stephanusstraße 23 • 30 449 Hannover
Tel. (05 11) 123 13 98-0 Fax. (05 11) 123 13 98-99

Hannover, den 19.11.2003

Dipl.-Ing. Klaus Habermann-Nieße/Dipl.-Ing. Brigitte Nieße

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 23.06.03 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den 11.02.04

Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 02.02.04 der Änderung zugestimmt.

Hildesheim, den 11.02.04

Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 18.02.04 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.02.04 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 19.02.04

Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den 23.02.2011

Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textl. Festsetzungen § 1 (1), § 2, § 3, § 4
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO) siehe textl. Festsetzungen § 1 (2), § 2

2. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

- O,4** Grundflächenzahl
- O,8** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- g** geschlossene Bauweise
- o** offene Bauweise
- DH** nur Doppelhaus und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

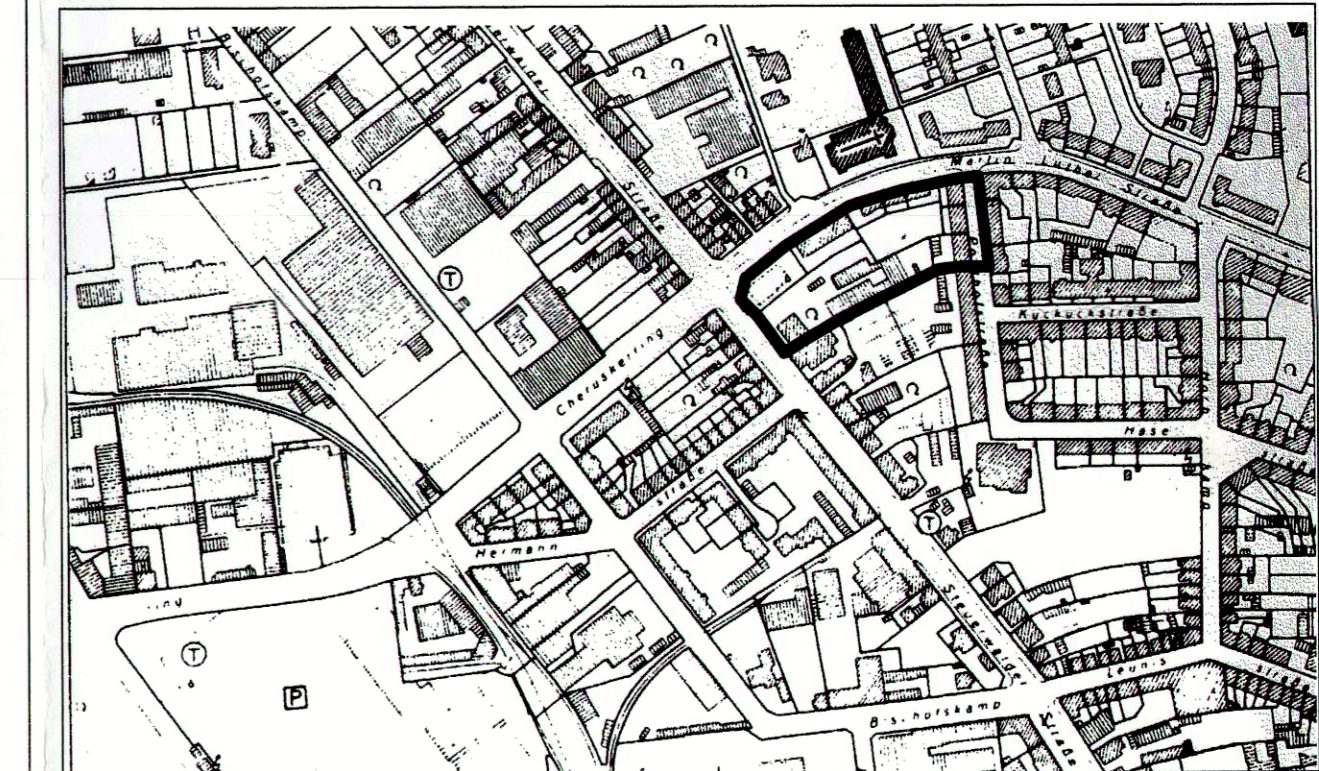
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Umgrenzung der Spielplatzfläche
- Erhalt von Bäumen s. Textliche Festsetzungen § 4
- Anpflanzen von Bäumen s. Textliche Festsetzungen § 4

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- St/C/N** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St/Ga** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Baugrundstücke im WA 4, mit Fahrrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Hildesheim und mit Leitungsrechten zu Gunsten der Deutschen Telekom AG, der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG und der Stadt Hildesheim zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

6. nachrichtliche Übernahme

- D** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ Abs. 6 BauGB)



Übersichtsplan

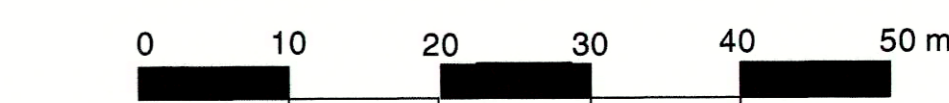
1: 5000



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HN 264 A und Örtliche Bauvorschrift HN 264 A

"Zwischen Steuerwalder Straße, Martin-Luther-Straße und Posthofstraße"



Maßstab 1: 500

11/03