



Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsbeschränkungen

(1) Auf den als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen 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 und die gem. § 6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauGB)

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

(1) Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe des angrenzenden Gehwegs bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bzw. § 18 BauNVO)

(2) Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe des angrenzenden Gehwegs zu messen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bzw. § 18 BauNVO)

§ 3 Abweichende Bauweise

In den mit abweichender Bauweise festgesetzten Gebieten sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

§ 4 Vorkerkungen an Gebäuden und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Im Bebauungsplangebiet sind entlang Peiner 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 Vorkerkerungen an Gebäuden sind die Anhaltswerte für die Innengeräuschpegel nach VDI Richtlinie 2719. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 5 Stellplätze und Nebenanlagen

Im Baugebiet MI 6 sind Stellplätze und Nebenanlagen ausschließlich auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 22 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

§ 6 Anpflanzen von Bäumen

Im Baugebiet MI 6 sind die festgesetzten Bäume als hochwüchsige und hochstämmige Laubbäume (s. Pflanzenliste des gründerischen Fachbeitrages) in mind. 9 m großen unversiegelten und vor Bodenverdichtung geschützten Baumscheiben mit bis zu einer Tiefe von mind. 1 m durchwurzelbarem Grund zu pflanzen, in seiner Art zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumbestandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 2,0 m zulässig. Bei Standort der Bäume mit einem Abstand von weniger als 8 m zu den Nachbargrundstücken gilt dieser als nur seitlich verschleubar zur Nachbargrenze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

§ 7 Erhalt von Bäumen

Als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind auf Dauer in ihrer Art zu erhalten und bei Abgängigkeit als hochwüchsige, hochstämmige und heimische Laubbäume (s. Pflanzenliste des gründerischen Fachbeitrages) zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

§ 8 Sonstige Bepflanzungen

Im Bebauungsplangebiet sind innerhalb der mit der Festsetzung für sonstige Bepflanzungen (Dachbegrünung) festgesetzten Flächen alle flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 98 NBauO)

§ 1 Begrünung von Stellplatzflächen

Pkw-Stellplätze sind in offener, versickerungsfähiger und begrünter Weise herzustellen. (§ 56 Abs. 1 NBauO)

§ 2 Ordnungswidrigkeiten nach der Niedersächsischen Bauordnung

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften zur Begrünung von Stellplatzflächen gem. § 1 der textlichen Festsetzungen. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe textl. Festsetzungen § 1 Abs. 1)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (siehe textl. Festsetzungen § 1 Abs. 2)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse - zwingend

TH: 12m-13m

Frühhöhe als Mindest- und Höchstmaß (siehe textl. Festsetzungen § 2 Abs. 1)

Frühhöhe als Mindest- und Höchstmaß (siehe textl. Festsetzungen § 2 Abs. 2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG, § 22 und 23 BauNVO)

geschlossene Bauweise

abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen § 3)

Baulinie

Baugrenze

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

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

zu erhaltender Baum (siehe textl. Festsetzungen § 7)

anrunderer Baum (siehe textl. Festsetzungen § 6)

Umgrenzung von Flächen für sonstige Bepflanzungen (Dachbegrünung) (siehe textl. Festsetzungen § 8)

5. Sonstige Planzeichen

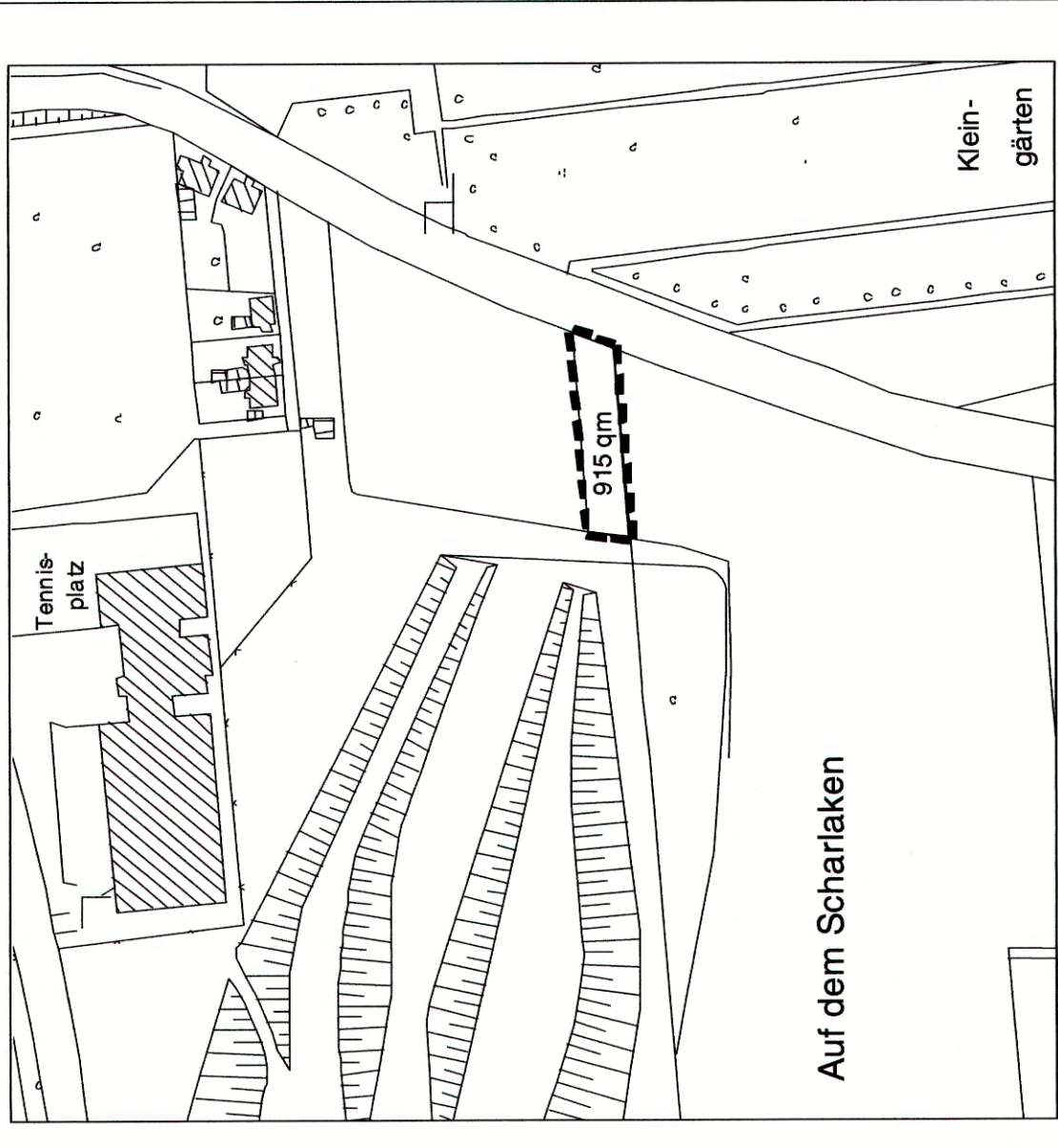
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Gerechten zu Gunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zu Gunsten des Zweckverbandes der Agrarwirtschaft Hildesheim und mit Landgeschenken zu Gunsten der Agrarwirtschaft Hildesheim (s. Planzeichnung)

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:



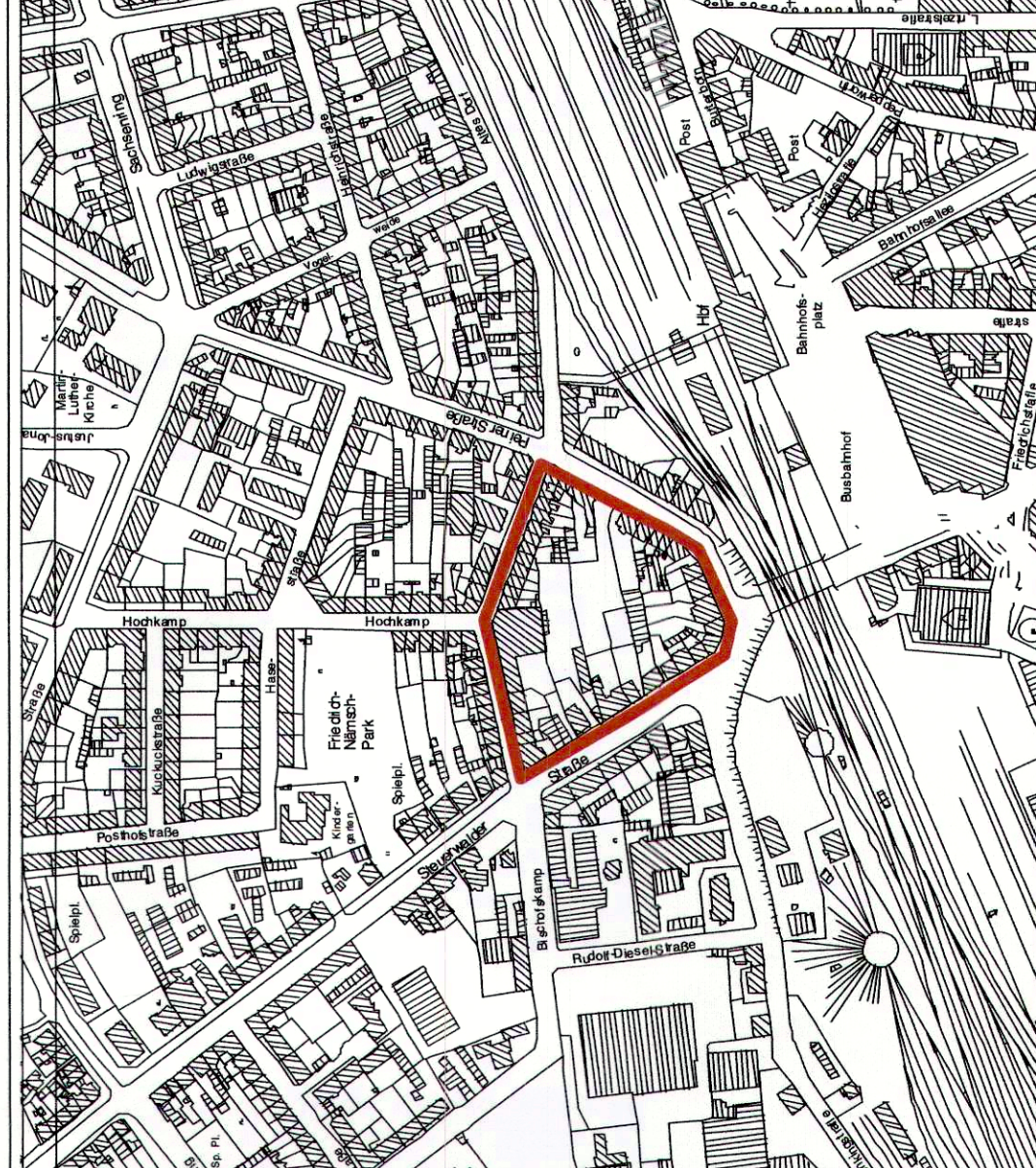
Ausgleichsfläche an der "Peiner Landstraße" M 1: 2500

Gründerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein gründerischer Fachbeitrag erstellt. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus durch die Erläuterungen des gründerischen Fachbeitrages konkretisiert.

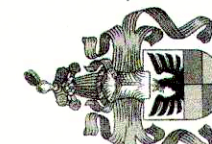
Rechtsgrundlagen

- 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. 486)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2002 (Nds. GVBl. S. 59)



Übersichtsplan

1: 5000



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HN 260 und Örtliche Bauvorschrift HN 260

"Zwischen Leunisstraße, Peiner Straße und Steuerwalder Straße"

Maßstab 1: 500