

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.08.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Hildesheim, den 14.10.1998</p> <p>Fachbereich 9/III, Straß- und Verkehrsplanung <i>Dr. J. Müller</i></p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 16.10.1998</p> <p>Planerwerkstatt 1 30449 Hannover <i>R. Pörsch</i></p>
<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 30.08.1997 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 12.07.1997 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 14.07. bis 08.08.1997. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 15.08.1997</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage <i>Müller</i></p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 05.10.1998 zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 07.10.1998</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage <i>Müller</i></p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 20.10. bis 19.11.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am 10.10.1998 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 23.11.1998</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage <i>Müller</i></p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geteilt. Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 14.12.1998 der Änderung zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 16.12.1998</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage <i>Müller</i></p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 21.12.1998 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB befristet, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 22.12.1998</p> <p>Oberbürgermeister <i>AS</i> Oberstadtdirektor <i>Müller</i></p>	<p>Der Beschuß zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 24.02.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.02.1999 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 25.02.1999</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage <i>Müller</i></p>
<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 24.02.2000</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage <i>Müller</i></p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p>

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
-------------------------

§ 1 Zulässige Nutzungen in den SO-Gebieten „Einkaufszentrum“

- (1) In den festgesetzten SO-Gebieten sind zulässig
- Einzelhandelsbetriebe gemäß Absatz 2 bis 5 dieser textlichen Festsetzungen,
  - gastronomische Einrichtungen gemäß Absatz 4 dieser textlichen Festsetzungen,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
  - Tankstellen i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
  - Anlagen für sportliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
  - Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (für Aufsichts- und Berechtigungspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und
  - Räume für freie Berufe bis zu 1 % der zulässigen Geschosfläche.

- (2) Einzelhandelsbetriebe sind zulässig
- im SO<sub>1</sub>-Gebiet bis zu einer Geschosfläche von 42.000 m<sup>2</sup> und
  - im SO<sub>2</sub>-Gebiet bis zu einer Geschosfläche von 9.000 m<sup>2</sup>.
- Geschosfläche i. S. d. Satz 1 ist auch die Geschosfläche in Nichtvollgeschossen.

- (3) Innerhalb der in Absatz 2 festgesetzten Obergrenzen sind allgemein zulässig
- Fachmärkte ohne innerstadtrelevante Einzelhandelsortimente i. S. d. Absatz 6 dieser textlichen Festsetzungen und
  - Einzelhandelsbetriebe nach Absatz 4 dieser textlichen Festsetzungen.

- (4) Zusätzlich zu den Bestimmungen des Absatz 3 sind im SO<sub>1</sub>-Gebiet allgemein zulässig SB-Warenhäuser bis zu einer Geschosfläche von 15.000 m<sup>2</sup>. Innerhalb der zulässigen Geschosfläche für SB-Warenhäuser sind zulässig höchstens
- 6.000 m<sup>2</sup> Geschosfläche für Nahrungs- und Genussmittel und
  - 2.000 m<sup>2</sup> Geschosfläche für Läden mit jeweils höchstens 100 m<sup>2</sup> Geschosfläche sowie
  - 900 m<sup>2</sup> Geschosfläche für Schank- und Speisewirtschaften i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, soweit diese Bestandteil des SB-Warenhauses sind.
- Zusätzliche Schank- und Speisewirtschaften außerhalb des SB-Warenhauses sind nur zulässig bis zu einer Geschosfläche von höchstens 100 m<sup>2</sup>.

- (5) Innerhalb der in Absatz 2 festgesetzten Obergrenzen können ausnahmsweise zugelassen werden
- ein Bekleidungsfachmarkt im SO<sub>1</sub>-Gebiet bis zu einer Verkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup>, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß aufgrund atypischer Merkmale die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt nicht geschmälert wird,
  - innerstadtrelevante Einzelhandelsortimente in den nach Absatz 3 zulässigen Fachmärkten als Randsortimente, soweit sie 15 % der Geschosfläche des jeweiligen Kernsortimentes nicht überschreiten.

- (6) Innerstadtrelevante Einzelhandelsortimente i. S. d. Absätze 3 und 5 sind gem. Marktkonzept der Stadt Hildesheim Bastelartikel, Blumen, Briefmarken, Bücher, Devotionalien, Drogeriewaren, Elektrowaren, feinmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotowaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Glas, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Hohl- und Stahlwaren, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Küchengeräte, Kunstgewerbe, Kurzwaren und Handarbeiten, Lebensmittelhandwerk, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Musikalienhandel, Nahrungs- und Genussmittel, Nähmaschinen, Nähzubehör, Oberbekleidung, optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schuhe und Futurwaren, Schubbedarf, Silbervaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Stoffe und sonstige Artikel, Tiere und Tierhaltung, Tierpflegemittel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Videogeräte, Wäsche, Wasch- und Putzmittel, Waffen, Wolle, Zeitschriften und Zoartikel.

§ 2 Zulässige Grundfläche

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO bleibt unberührt.

§ 3 Anrechenbare Geschosfläche

- (1) Auf die zulässige Geschosfläche mitanzurechnen ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

- (2) Nicht auf die zulässige Geschosfläche mitanzurechnen ist die Fläche von Garagengeschossen und von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen.

§ 4 Maximale Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet darf das Maß von 103 m über NN nicht überschreiten.

- (2) Für einzelne, dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile kann eine mehr als geringfügige Überschreitung der nach Abs. 1 festgesetzten Höhe zugelassen werden, wenn die Gebäudeteile den zugehörigen Hauptbaukörper um nicht mehr als 3,5 m überragen.

§ 5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

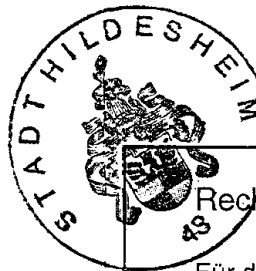
- (1) Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind bodendeckend zu begrünen. In ihnen ist
- ein Laubstrauch je 3 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche und
  - ein Laubbaum je 150 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche
- anzupflanzen. Die im Bebauungsplan innerhalb solcher Flächen festgesetzten Einzelbäume können auf die Vorschrift des Satzes 1 angerechnet werden. Die Vorschrift der Strauchanpflanzung des Satzes 1 gilt nicht für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung mit mehr als 5 m Breite.

- (2) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind bauliche Anlagen aller Art und Bodenversiegelungen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die einmalige Unterbrechung dieser Flächen zur Anlage eines Fußweges; Grundstückszufahrten sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zulässig.

- (3) Von den im Plan festgesetzten Einzelanpflanzungen für anzupflanzende Bäume darf im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 2 m abgewichen werden.

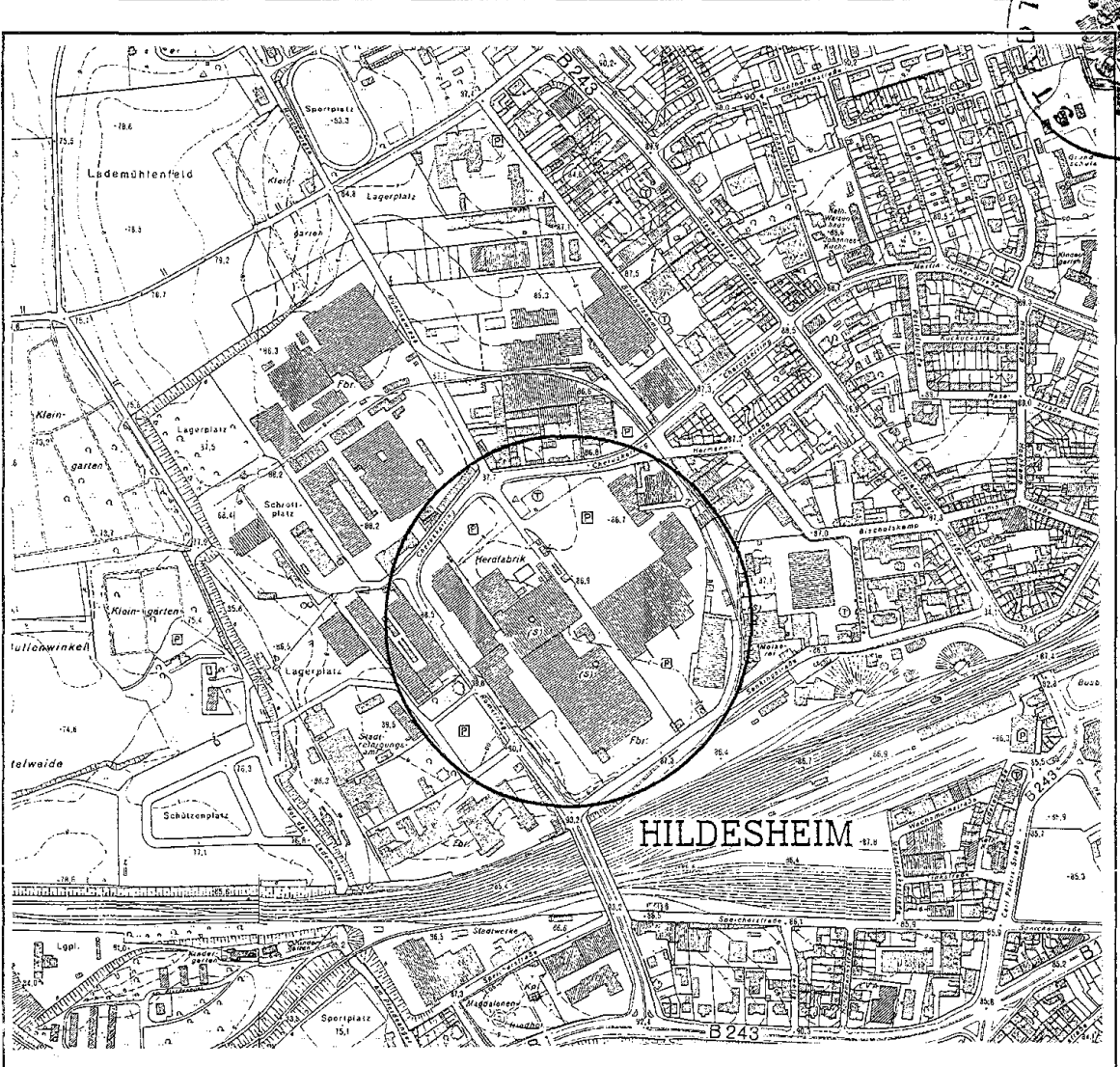
- (4) Bei oberirdischen Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Einstellplätzen ist je 5 Einstellplätze ein Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage vorzusehen. Bei anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen innerhalb von Stellplatzanlagen muß eine Fläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> um den Stamm (Baumscheibe) unverseigt bleiben und begrünt werden.

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO/EKZ	Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum (s. textliche Festsetzungen § 1)	§ 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (2) BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 (2) BauNVO
0,55	Geschosflächenzahl - GFZ (s. textliche Festsetzungen § 3)	§ 16 (4) BauNVO
0,4	Grundflächenzahl - GRZ (s. textliche Festsetzungen § 2)	§ 16 (5) BauNVO
Höhe max. 0, NN	Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze über NN (s. textliche Festsetzungen § 4)	§ 16 (4) BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
	Baulinie (s. textliche Festsetzungen § 5)	§ 22 (3) BauNVO
	Baugrenze (s. textliche Festsetzungen § 5)	§ 22 (3) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzungen § 6)	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Anpflanzen von Einzelbäumen (s. textliche Festsetzungen § 6)	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Erhalt von Einzelbäumen	§ 9 (1) 25 b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB



Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1967,
  - 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,
  - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 1997.



Übersichtsplan 1 : 10 000

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HN 250 A 2. Änderung "Cheruskerring"

M. 1:1 000

PLANERWERKSTATT 1

Stephanusstr. 23 • 30 449 Hannover  
Tel.: 0511 • 45 40 26/27 • Fax: 45 10 28

