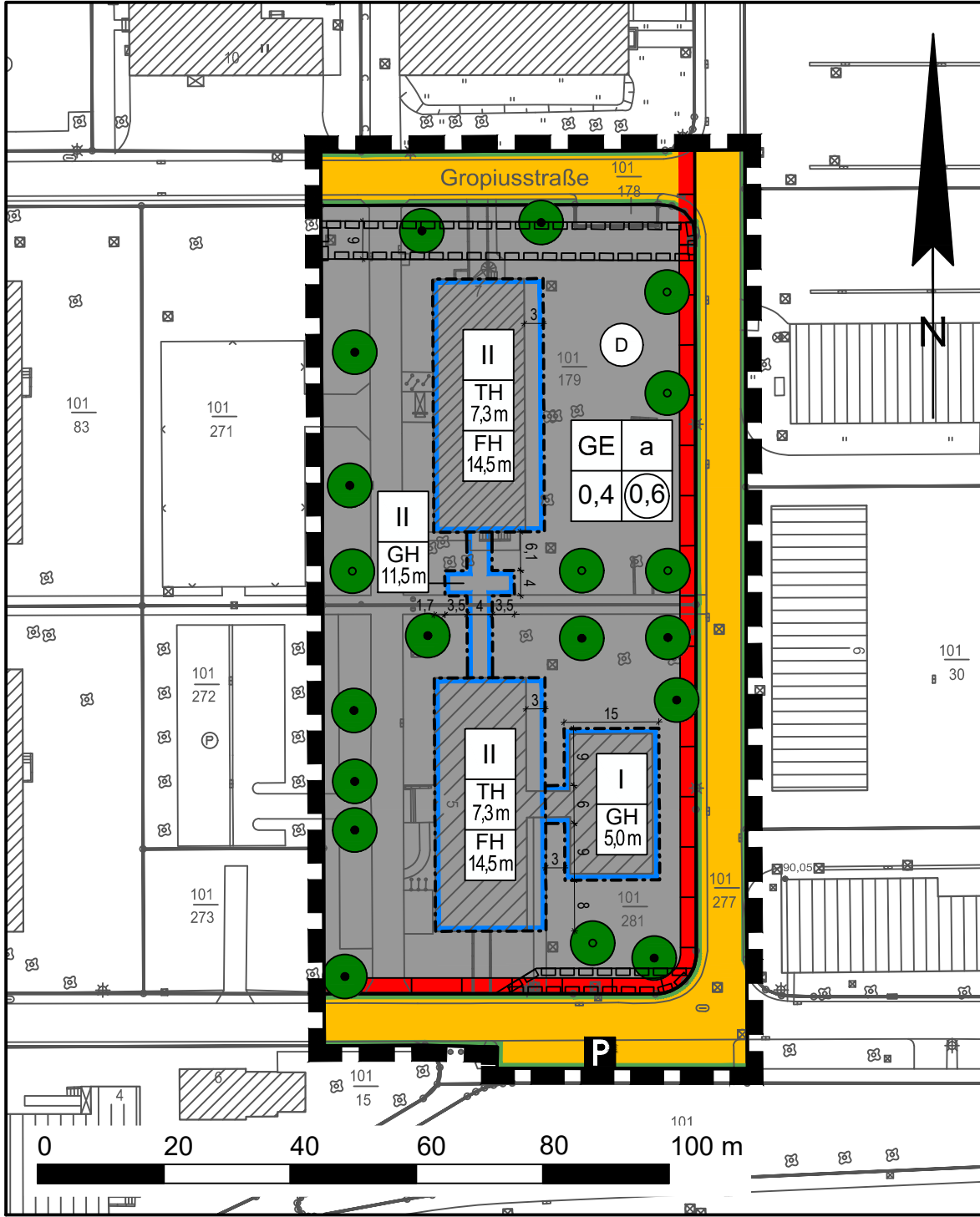


|   |  |
|---|--|
| <div>Kartengrundlage:</div> <div><div>Liegenschaftskarte</div><div>Maßstab: 1:1000</div><div>Gemarkung: Hildesheim Flur: 88</div><div>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der<br/>Niedersächsischen<br/>Vermessungs- und Katasterverwaltung,</div></div> <div><div>© 2018</div><div><div><div><div></div><div>LGLN</div><div>Landesamt für Geoinformation<br/>und Landesvermessung Niedersachsen</div></div><div>(L.S.)</div></div></div><div>Hildesheim, den 30.09.2019<br/>LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim</div><div>gez. Thomas</div></div> |  |
| <div>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:</div>   | <div>Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 05.12.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2018 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 02.01.2019 bis 29.01.2019. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</div> <div>Hildesheim, den 05.07.2019<br/>Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</div> <div>gez. S. Brouër</div> |
| <div>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 15.05.2019 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</div> <div>Hildesheim, den 27.08.2019<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Im Auftrage</div> <div>gez. S. Brouër</div>   | <div>Der Entwurf mit Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 28.05.2019 bis 27.06.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 18.05.2019 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</div> <div>Hildesheim, den 27.08.2019<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Im Auftrage</div> <div>gez. S. Brouër</div>  |
| <div>Der Entwurf mit Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Stellungnahmen geändert. Den Betroffenen wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.07.2019 bis 26.07.2019 Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben.</div> <div>Hildesheim, den 27.08.2019<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Im Auftrage</div> <div>.....</div>   | <div>Diese Bebauungsplanänderung mit örtlicher 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.</div> <div>Hildesheim, den 28.10.19</div> <div>gez. Dr. I. Meyer<br/>Oberbürgermeister</div> <div>(L.S.)</div>  |
| <div>Der Beschluss der Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 06.11.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 06.11.2019 rechtsverbindlich geworden und liegen zu jedermanns Einsicht bereit.</div> <div>Hildesheim, den 08.11.2019<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Im Auftrage</div> <div>gez. S. Brouër</div>  | <div>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung mit örtlicher 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.</div> <div>Hildesheim, den .....<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Im Auftrage</div> <div>.....</div>   |



## 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)

## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

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

|         |  |          |  |
|---------|--|----------|--|
| 0,4     | Grundflächenzahl                                 | 0,6      | Geschossflächenzahl                                |
| II      | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß             | GH 11,5m | Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5) |
| TH 7,3m | Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5) | FH 14,5m | Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5)   |

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4)

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

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

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

Baum anpflanzen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 7) Baum erhalten (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8)

### 6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtentwässerung Hildesheim (SEHi)

## Hinweise

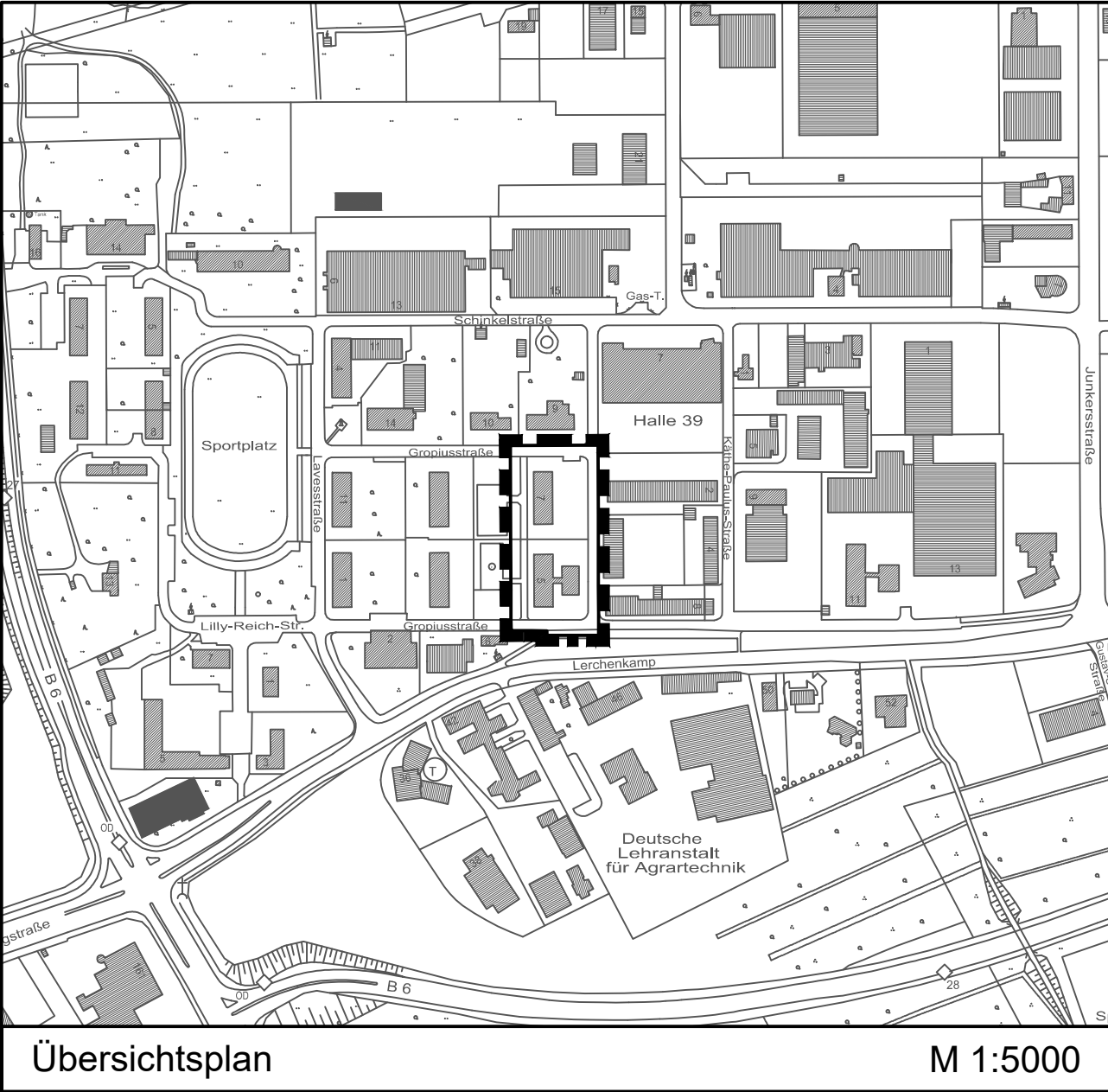
- Die Gebäude Gropiusstraße 5 und 7 und die Grünanlage sind Baudenkmäler gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) als Teile der Gruppe baulicher Anlagen „Ehemaliger Fliegerhorst Lerchenkamp“. Nach § 8 NDSchG sind bauliche Anlagen und Grünanlagen in der Umgebung eines Baudenkmals so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler nicht eintritt. Nach § 10 NDSchG bedürfen Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
- Großbäume sind vor Fällung von artenschutzrechtlich qualifizierten Personen auf das Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu untersuchen. Falls artenschutzrechtliche Funde gemacht werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hildesheim abzustimmen.

## Textliche Festsetzungen

- Im festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallleistung 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts nicht überschreitet.  
Schallpegelminderungen, die sich ergeben durch zusätzliche Abschirmmaße, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße sowie zeitliche Begrenzung der Emissionen können den festgesetzten Werten der flächenbezogenen Schallleistungspegel zugerechnet werden.  
Eine Umschichtung der festgesetzten Schallleistungspegel kann unter Berücksichtigung der Gesamtschallleistung und der Immissionsituation ausnahmsweise zugelassen werden. (Eigenschaft nach § 1 Abs. 4 BauNVO)
- Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe 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-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im festgesetzten Gewerbegebiet sind selbstständige Lagerplätze, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Die Trauf-, First- und Gebäudehöhen gelten als Höchstmaße am vollendeten Bauwerk. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 18 BauNVO)
- Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- An den Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind mittelgroße bis große, standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 20 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen mindestens 20 m² unversiegelt bleiben und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

## Örtliche Bauvorschrift

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht in Verbindung mit den Hauptbaukörpern stehen. Sie sind der Straßenverkehrsseite zugewandt als eigenständige Werbetafeln zu installieren und dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.  
Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
- Als Einfriedungen sind nur Hecken aus Laubgehölzen und transparente Drahtzäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Werbeanlagen oder Einfriedungen gem. Ziff. 1 bis 2. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.



# Stadt Hildesheim

## 3. Änderung des Bebauungsplans HN 135 mit örtlicher Bauvorschrift "Gropiusstraße Süd"

Maßstab 1:1000

07/19