

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten


- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001
- 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 10. Februar 2003

Planzeichenerklärung

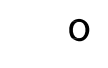


1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)





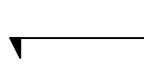
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
I Anzahl der Geschosse
2 Wo Anzahl der Wohnungen

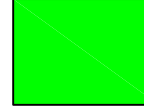

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

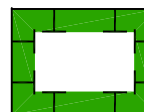
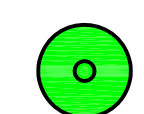
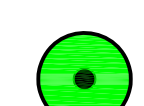
4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Parkfläche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtsbereich

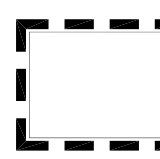
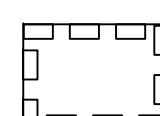
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche
 Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
 Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Garagen sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Nebenanlagen mit mehr als 15 cbm Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind heimische standortgerechte, hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen. Die gem. Satz 1) und 2) anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 qm dauerhaft unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Vermeidungsausgleichs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in dem gründerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan beschrieben sind, durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

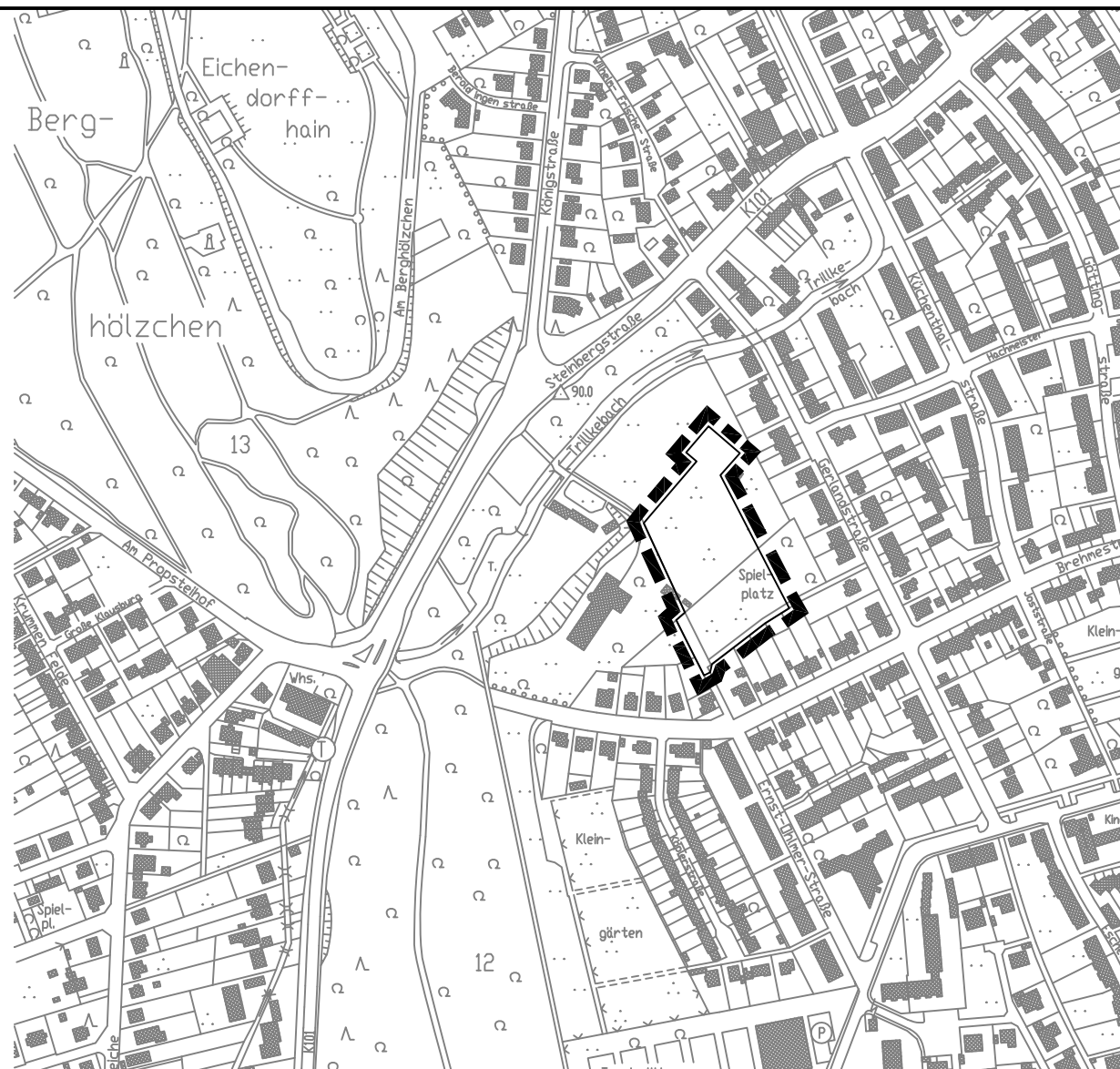
Hinweise

Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

Im gesamten Plangebiet ist mit dem Vorhandensein schutzwürdiger und gem. § 42 BNatSchG besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Im gründerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan sind Maßnahmen beschrieben, die zum Schutz solcher Tier- oder Pflanzenarten durchzuführen sind.

Örtliche Bauvorschriften

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschoss-Rohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 42°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 cbm Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 cbm Bruttorauminhalt. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Dächer zulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die Summe der Breiten, der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60 % der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 0,8 Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Nrn. 3 und 6 NBauO)
- Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, in dessen Höhe sie befestigt sind. Parabolantennen müssen mit ihrer Oberkante vom First einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. (§ 56 Nr. 4 NBauO)
- Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind wasserundurchlässig zu befestigen. (§ 56 Nr. 6 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempel, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Antennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gem. Ziff. 1 bis 9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.



Übersichtsplan

M.1:5000



Stadt Hildesheim

1. Änderung des Bebauungsplans HW/HT 291 und Örtliche Bauvorschrift HW/HT 291

" Trillkegut "

Maßstab 1:500

12/03