

Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3081).
 - 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 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. November 2006 (Nds. GVBl. S. 530).
 - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (Nds. GVBl. S. 381).

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Geschloßflächenzahl **LP I - IV** I Zahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl **a** Abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und Fahrradweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Baum anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

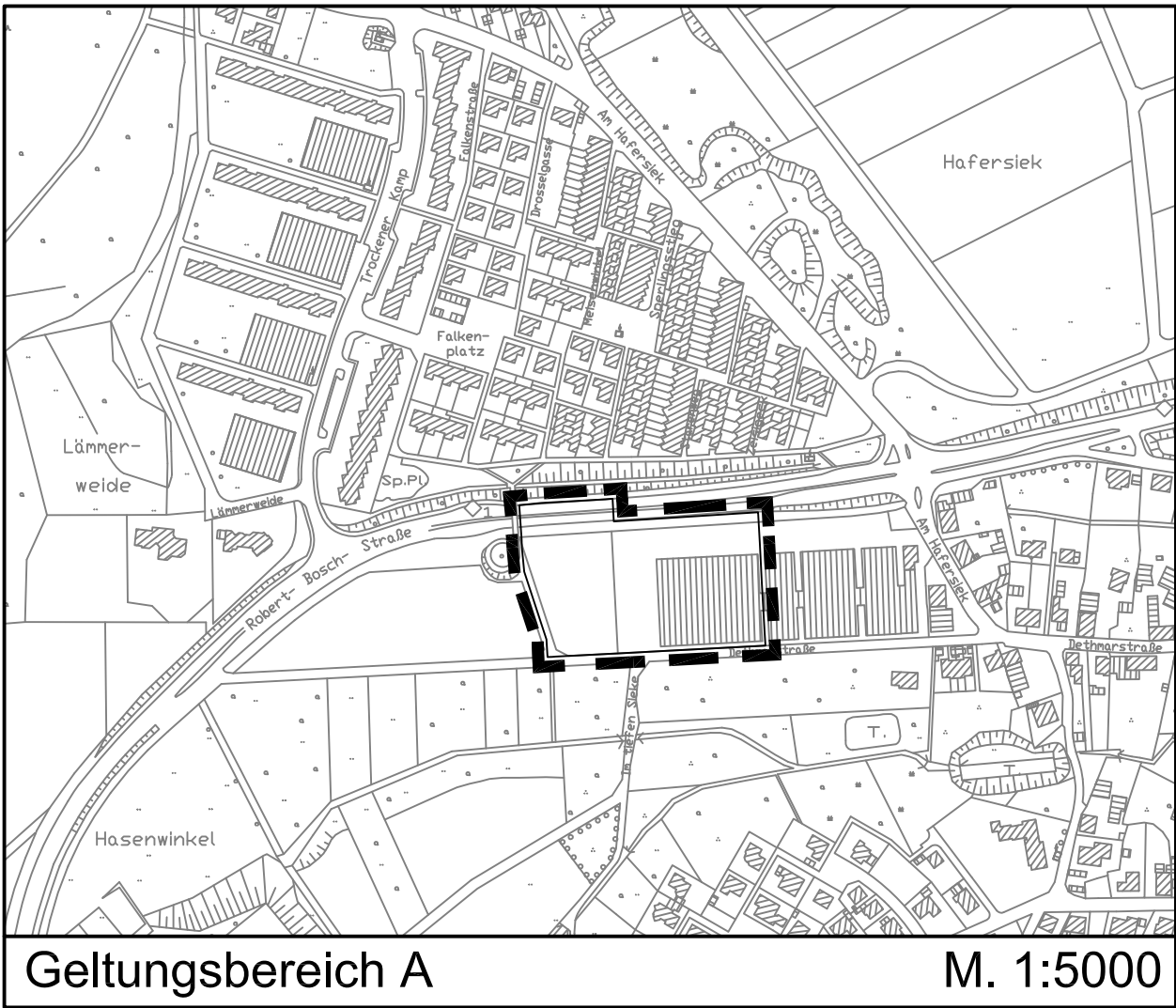
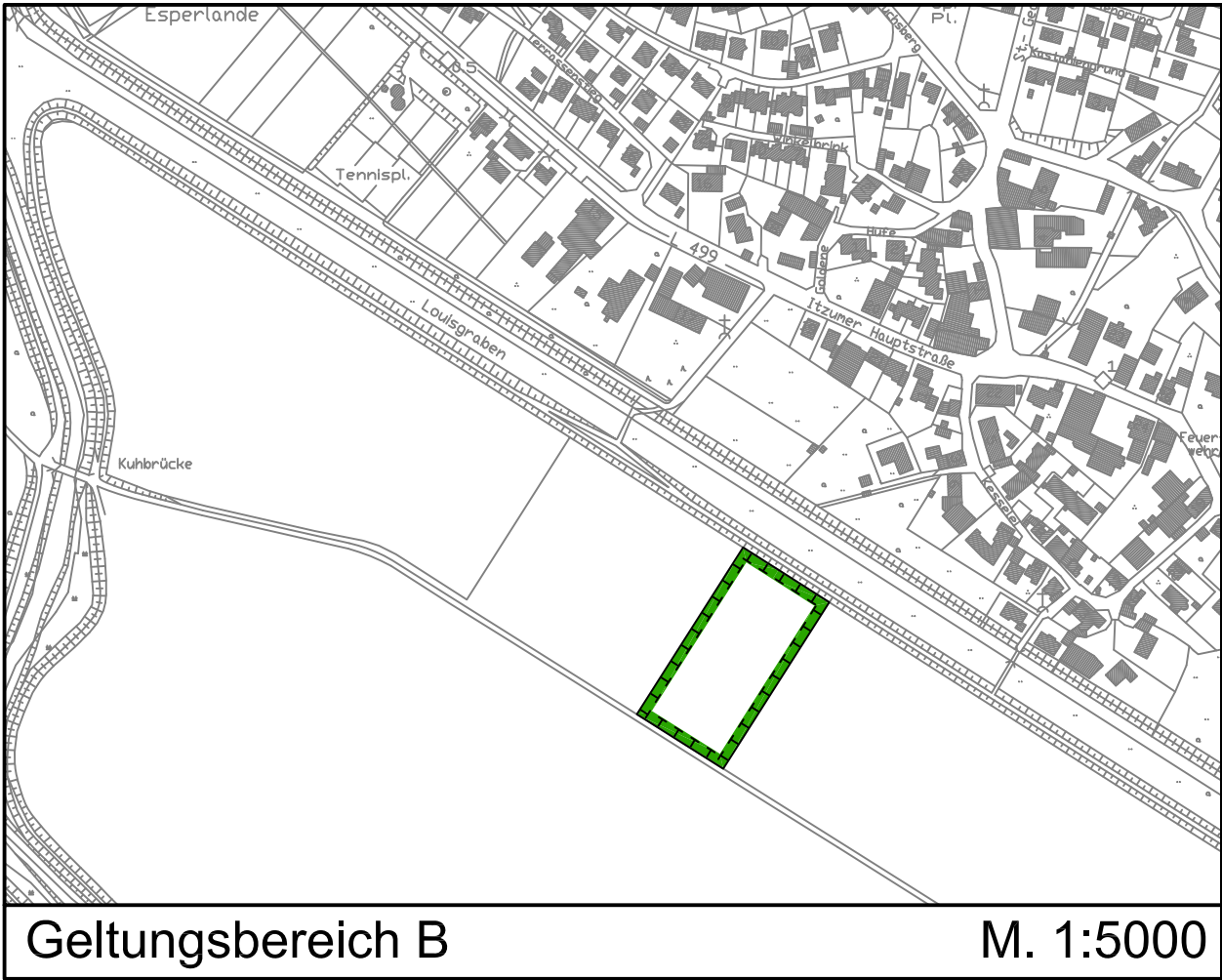
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ genügen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen LP II bis LP IV, die ausschließlich über Gebäudeseiten belüftet werden, die der Robert-Bosch-Straße zugewandt sind, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Grünanlagen, dürfen in den Lärmpegelbereichen LP III bis LP IV nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Ansonsten müssen sie durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen des Verkehrslärms durch die K 139 abgeschirmt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, können im Einzelfall die Abstandsflächen auf 2 m verringert werden, wenn die verbleibenden Abstandsflächen mit Laubsträuchern flächendeckend begrünt werden. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen. Freileitungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum bzw. mittelhoch- oder hochwüchsiger heimischer Laubbaum auf dem Privatgrundstück anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte hochwüchsige heimische Laubbäume anzupflanzen. Die Anzahl dieser Bäume wird auf die Anzahl der Bäume nach Satz 1 angerechnet. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Die im Geltungsbereich B liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß der näheren Beschreibung im grünordnerischen Fachbeitrag zu Extensiv-Grünland zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Hinweise**
- Zu diesem Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.
- Aus dem Trinkwassernetz 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.

Örtliche Bauvorschriften

- Traufhöhe**
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand vom höchsten Punkt der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut zu messen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Firsthöhe**
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren natürlich gewachsenen Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Dachform und Dachneigung**
Bei Gebäuden, die einer Hauptnutzung dienen, sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 22 und 38 Grad zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Dachmaterial**
Als Material der Dachoberfläche sind nur naturrote nicht engobierte Tondachpfannen oder dieser Farbe entsprechende andere Materialien zulässig. Die einzelnen Elemente der Dacheindeckung dürfen eine Größe von 0,2 qm nicht überschreiten. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, sowie auch gläserne Teile der Dachabdeckung. Für Garagen und Nebenanlagen ist das Dachmaterial freigestellt. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen nur an den Wandflächen zulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen darf die Höhe 5 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten und ihre Fläche darf nicht größer als 2 m² sein. (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
- Einfriedungen**
Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 0,8 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittel- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 3 und 6 NBauO)
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung, Dachmaterial, Werbeanlagen und Einfriedungen gemäß Ziffer 1 bis 6. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 6 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.



<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.11.2008.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hildesheim, den 14.09.2009.....</p> <p>Bereich Vermessung und Geodaten</p> <p>.....gez. Möller.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 14.09.2009.....</p> <p>Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 08.12.2008 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2008... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.12.2008... bis 09.01.2009... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 24.11.2009.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 31.08.2009..... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 24.11.2009.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 15.09.2009..... bis 14.10.2009..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am 05.09.2009..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 24.11.2009.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 16.11.2009..... als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 26.11.2009.....</p> <p>.....gez. Machens..... (L.S.)</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung (Az.:.....) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.</p> <p>Hannover, den</p> <p>Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit</p> <p>Regierungsvertretung Hannover</p> <p>Im Auftrage</p> <p>(L.S.)</p>	<p>Der Rat der Stadt Hildesheim ist den in der Verfügung vom (Az.: im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.02.2011..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 17.02.2011.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 16.02.2011..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.02.2011..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 17.02.2011.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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.</p> <p>Hildesheim, den 14.03.2012.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>

 **Stadt Hildesheim**

Bebauungsplan NE 142

" Robert-Bosch-Str./Dethmarstr. "

Maßstab 1:1000

10/09