



Textliche Festsetzungen

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.  
(§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Garagen sind nur ab einem Mindestabstand von 5m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Für die gesamte Stellplatzanlage ist eine Zufahrt von maximal 5m Breite zulässig. Die Abstandsflächen sind mit immergrünen Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Nebenanlagen mit mehr als 15m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.  
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mittelhochwüchsige standortgerechte heimische Laubbäume und hochwüchsige heimische Laubsträucher anzupflanzen.  
Die gemäß Satz 1 und 2 anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 98 NBauO)

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 7m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Beichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 9m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 12m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 60cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossraufbodens und der Unterseite des Dachsparrens zu messen. Der Dachüberstand muss mindestens der halben Drempeelhöhe entsprechen. Er ist waagrecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachabdeckung zu messen.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Mit Ausnahme von Puttdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 42°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15m<sup>3</sup> Rauminhalt ist die Dachform freigestellt.  
(§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrünten Dächern nur naturrote, unglasierte Tondachpfannen oder 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 15m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt.  
(§ 56 Nr. 1 und 7 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 1,50m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00m einzuhalten. Bei Dächern mit 2 Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 0,80m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen.  
(§ 56 Nr. 3 und 6 NBauO)
- Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig.  
(§ 56 Nr. 4 NBauO)
- Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind so zu befestigen, dass durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30% besteht. Verläuft der Hauszugang über eine Zufahrt, so ist für den Zugang eine Pflasterung auf 1,00m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt auf 1,00m Breite ohne Fugenabstände zulässig.  
(§ 56 Nr. 6 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 BauNVO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempe, Dachüberstände, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Überdachantennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gemäß Ziffer 1-9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom: 27. August 1997
  - 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: 6. Oktober 1997

Planzeichenerklärung (● verwendete Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung			
	Kleinsiedlungsgebiet		Mischgebiet
	Reines Wohngebiet		Vergnügungsgebiet
	Allgemeines Wohngebiet		Gewerbegebiet
	Besonderes Wohngebiet		Industriegebiet
	Dorfgebiet		Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung			
	Geschossflächenzahl		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Baumassenzahl		Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohnbauteil
	Grundflächenzahl		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen			
	offene Bauweise		geschlossene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig		abweichende Bauweise siehe textl. Festsetzungen
	nur Doppelhäuser zulässig		Stellung der baulichen Anlagen
	nur Hausgruppen zulässig		Baulinie
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Baugrenze

Verkehrsflächen			
	Straßenverkehrsflächen		Einfahrt
	Straßenbegrenzungslinie		Einfahrtbereich
	Öffentliche Parkfläche		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
			Bahnanlagen
			Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Grünflächen			
	öffentliche Grünflächen		Parkanlage
	private Grünflächen		Sportplatz
			Spielplatz
			Dauerkleingärten
			Balkon- und Terrassenplätze

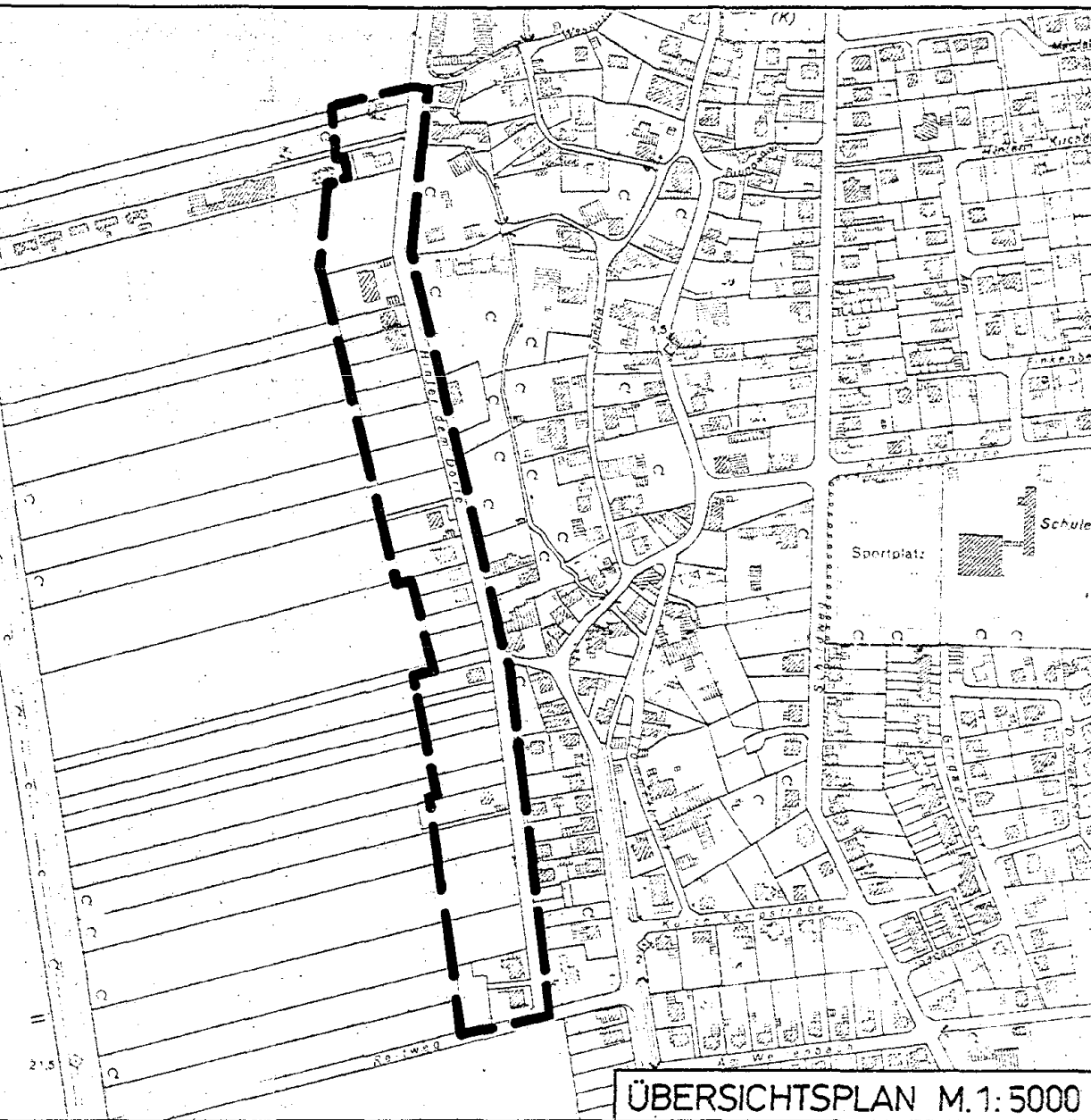
  

Planungen, Nutzregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft			
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		Naturdenkmal
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern		Geschützter Landschaftsbestandteil
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts		

Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		St. Stellplätze
	Mit Geh-, Fähr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		Ge. Garagen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BImSchG)		GGr. Gemeinschaftsanlagen
	Aufschüttung		
	Abgrabung		
	Blutzonierung		
			Höhenlinie
			Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
			Grenz des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.06.98). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bestimmenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ortskarte übertragen. Hildesheim, den 24.07.98 Stadtdirektor	Für die Ausarbeitung des Planentwurfs. Hildesheim, den 06.08.1998 Stadtplanningamt
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 17.11.1998 bis 16.12.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 02.11.1998 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsrunde in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Hildesheim, den 23.12.1998 Der Oberstadtdirektor	Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 02.11.1998 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 4 BauGB beschlossen. Hildesheim, den 09.11.1998 Der Oberstadtdirektor
Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 08.03.1999 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, in der Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, in der Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgeschlagen und am 02.11.1998 im Amtsbereich für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 02.11.1998 der Änderung zugestimmt. Hildesheim, den 02.11.1998 Der Oberstadtdirektor
Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Hildesheim, den 17.03.2000 Der Oberstadtdirektor	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 17.03.1999 im Amtsbereich für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.03.1999 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit. Hildesheim, den 23.03.1999 Der Oberstadtdirektor
Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Hildesheim, den 17.03.2000 Der Oberstadtdirektor	Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Hildesheim, den 17.03.2000 Der Oberstadtdirektor



# STADT HILDESHEIM

## 1. Änderung des Bebauungsplans SO 235 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Hinter dem Dorfe"

Der Bebauungsplan SO 235 wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans SO 235, 1.A. überdeckt wird, aufgehoben.

Maßstab 1:1000

8/98