

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 vom 06. Oktober 1997

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe Text-Festsetzung Ziffer 3

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

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Standort für Wertstoffsammelcontainer

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

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) siehe Text-Festsetzung Ziffer 8
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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 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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 18 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Hildesheim (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

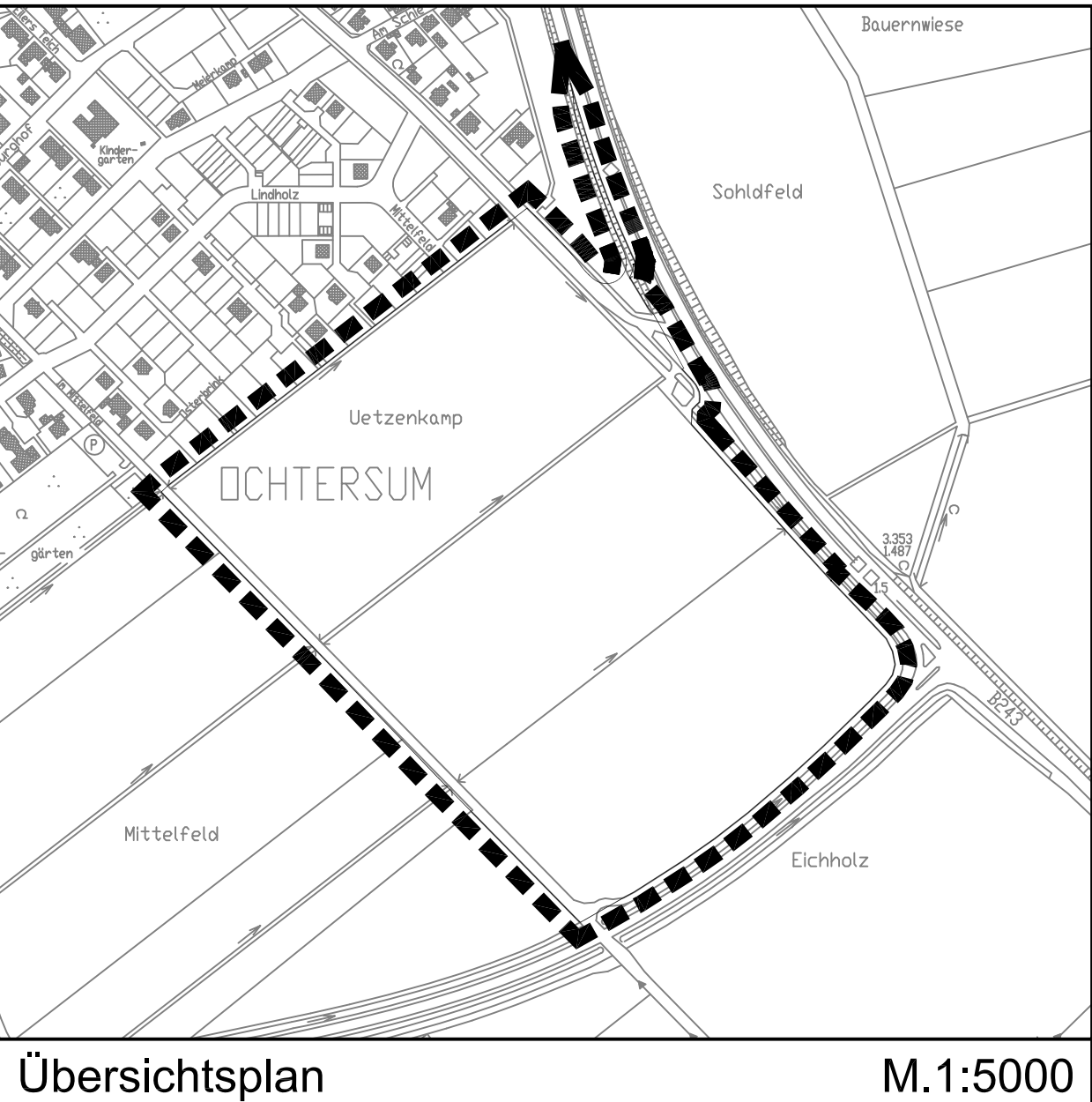
Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4 m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 9 m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 12 m. 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 Drempelhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterseite des Dachsparrens zu messen. Der Dachüberstand muss mindestens der halben Drempelhöhe entsprechen. Er ist waagrecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachabdeckung zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 42°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ 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 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 m³ 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 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Bei Dächern mit 2 Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Sichtdurchlässige Wände und Mauern über 0,8 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m 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 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt auf 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. (§ 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, Dachüberstände, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Überdachantennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gem. Ziffer 1 - 9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind an den nach Nordost bis Südost ausgerichteten Gebäudesellen keine Wohnterrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen zulässig. Außenbauteile müssen an diesen Gebäudeselten oberhalb des Erdgeschosses mindestens ein Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109 von R'w = 35 dB aufweisen, wobei die Fenster von Aufenthaltsräumen schallgedämmtes Lüften ermöglichen müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 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 immergrünen Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Stellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Für die gesamte Stellplatzanlage ist eine Zufahrt von maximal 5 m 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. 25 a BauGB)
- Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu 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 m² Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. An den festgesetzten Standort zum Anpflanzen von Bäumen sind heimische standortgerechte hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen. Die gemäß Satz 1 und 2 anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen aller Art sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Drahtzäune mit Holz- oder Metallpfosten in Verbindung mit durchwachsenden Hecken. Die maximal zulässige Höhe der Zäune beträgt 1,50 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von ...10.08.2000...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt. Die neu zu bestimmenden Grenzen lassen sich einwandfrei in der Örtlichkeit überlegen.	
Hildesheim, den ...28.05.2000... Bereich Vermessung und Geodaten ...gez. Dr. Schöcher...	Für die Ausarbeitung des Planentwurfs. Hildesheim, den ...08.06.2000... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung ...gez. Pöhl...
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim in der Sitzung am ...10.08.2000... beschlossen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am ...10.08.2000... die Unterhaltung und Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 BauGB erfolge vom ...10.08.2000... Gleichzeitig bestand die Genehmigung zur Auslegung und Eintragung.	Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am ...10.08.2000... zugestimmt und die Öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Hildesheim, den ...10.08.2000... Der Oberstadtdirektor Im Auftrage ...gez. Pöhl...	Hildesheim, den ...22.06.2000... Der Oberstadtdirektor Im Auftrage ...gez. Pöhl...
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ...10.08.2000... bis ...10.08.2000... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgelegten Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am ...10.08.2000... die Änderung zugestimmt.
Hildesheim, den ...11.08.2000... Der Oberstadtdirektor Im Auftrage ...gez. Pöhl...	Hildesheim, den ...11.08.2000... Der Oberstadtdirektor Im Auftrage ...gez. Pöhl...
Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) gem. § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am ...04.10.2000... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ...04.10.2000... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.
Hildesheim, den ...28.05.2000... ...gez. Michels Oberbürgermeister	Hildesheim, den ...06.10.2000... Der Oberstadtdirektor Im Auftrage ...gez. Pöhl...
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Hildesheim, den ...04.10.2001... Der Oberstadtdirektor Im Auftrage ...gez. Kinn...	Hildesheim, den ...18.10.2007... Der Oberstadtdirektor Im Auftrage ...gez. Kinn...



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan OS 284 und Örtliche Bauvorschrift OS 284

" Mittelfeld Ost "

Der Bebauungsplan OS 282 wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans OS 284 überdeckt wird, aufgehoben.

Maßstab 1:1000

8/00