

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan gelten:  
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001  
- die Verordnung über 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 PlanzV 90

- Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) s. textl. Fests. Nr. 1
  - WA1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) s. textl. Fests. Nr. 1
- Mass der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4** Grundflächenzahl s. textl. Fests. Nr. 2
  - 0,6** Geschossflächenzahl s. textl. Fests. Nr. 3
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 2Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o** offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - a** abweichende Bauweise s. textl. Fests. Nr. 4
  - Kettenhäuser
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle
  - öffentliche Parkflächen
  - Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Gasdruckregler
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
- öffentliche Grünflächen
  - private Grünflächen s. textl. Fests. Nr. 5
  - Spielplatz
  - Parkanlage
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Baum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - Fläche zum Schutz vor Lärmimmissionen: Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - passive Lärmschutzmaßnahmen s. textl. Fests. Nr. 6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2. Grundfläche**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu 25 vom Hundert überschritten werden. Wasserdurchlässig hergestellte Flächen werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet.  
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 3. Geschossfläche**  
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)
- 4. Abweichende Bauweise**  
Innerhalb der Baugebiete mit der festgesetzten Bauweise a (Abweichende Bauweise: Kettenhäuser) haben die Gebäude von den nördlich und östlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen einen Grenzabstand nach § 7 NBauO einzuhalten. An der westlichen Grundstücksgrenze sind zu dem landesrechtlich erforderlichen Abstand eines Gebäudes zusätzlich 2,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Innerhalb der Abstandsflächen sind Garagen und Nebenanlagen sowie Gebäudeteile, die nach Landesrecht innerhalb von Abstandsflächen zulässig sind, zulässig. An der südlichen Grundstücksgrenze können die Gebäude auf einer Länge von max. 10 m ohne Grenzabstand errichtet werden.  
Garagen und Stellplätze sind nur an der westlichen Grundstücksgrenze zulässig.  
Mauern sind innerhalb der überbaubaren Flächen an den seitlichen und südlichen Grenzen bis zu einer Höhe von 2,5 m über mittlerer Geländeoberfläche zulässig.  
(§ 22 Abs. 4 § 12 a und § 13 Abs. 1 BauNVO)
- 5. Private Grünflächen**  
Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete WA müssen an den straßenzugewandten West- bzw. an den Südseiten der Gebäude Außenbauteile mindestens ein Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109 von R'w = 35 dB aufweisen, wobei die Fenster von Schlafräumen schalldämmtes Lüften ermöglichen müssen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6. Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen**  
Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete WA müssen an den straßenzugewandten West- bzw. an den Südseiten der Gebäude Außenbauteile mindestens ein Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109 von R'w = 35 dB aufweisen, wobei die Fenster von Schlafräumen schalldämmtes Lüften ermöglichen müssen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7. Nebenanlagen**  
Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttoflächen 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)
- 8. Garagen**  
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 zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten. 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)
- 9. Stellplatzanlagen**  
Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen 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)
- 10. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**  
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 Standorten 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 sein.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 1. Traufhöhen**  
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 Höhe der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen.  
Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)
- 2. Firsthöhe**  
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 Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)
- 3. Drempehöhe**  
Die maximal zulässige Drempehöhe beträgt 60 cm. Die Drempehöhe ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschossrohrs/Bodens und der Unterkante des Dachsparrens zu messen. Der Dachüberstand muss mindestens der halben Drempehöhe entsprechen. Er ist waagrecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachabdeckung zu messen.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 98 NBauO)

- 4. Dachform und Dachneigung**  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Pyramidächer zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind mit Ausnahme von Pultdächern alle Formen geneigter Dächer zulässig.
- Die zulässige Dachneigung beträgt im Bereich der Dachflächen mit der festgesetzten Bauweise "Einzelhäuser" bzw. "Einzel- und Doppelhäuser" 30° bis 42° und im Bereich der Baugebiete mit der festgesetzten Bauweise "Kettenhäuser" 12° – 20°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen bis zu 15 m² Rauminhalt ist die Dachform freigestellt.  
(§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)
- 5. Dachindeckung**  
Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrünten Dächern nur naturrote, nicht glänzende Tondachplatten 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 m² Bruttoflächeninhalt.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)
- 6. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone**  
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60% der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Giebeln 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)
- 7. Einfriedungen**  
Sichtdurchlässige Wände und Mauern über 0,8 m Höhe sind mit Ausnahme bei der Kettenhausbebauung 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)
- 8. Antennen**  
Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind außerhalb von Gebäuden 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.  
Terrestrische Überdachtantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig.  
(§ 56 Nr. 4 NBauO)
- 9. Stellplätze und Zufahrten**  
Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind wasserdurchlässig zu befestigen.  
(§ 56 Nr. 6 NBauO)
- 10. Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichtbeachtung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempe, Dachüberstände, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Antennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gem. Ziffer 1 – 9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 51.123,- EUR geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.04.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
- Hildesheim, den 21.03.2002
- Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:  
Schutz Büro für Stadtplanung Braunschweig
- Braunschweig, den 18.03.2002
- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 03.12.2001 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2001 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.12.2001 bis 04.01.2002 gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
- Hildesheim, den 11.01.2002
- 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 18.03.2002 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Hildesheim, den 19.03.2002
- Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 03.04.2002 bis 02.05.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 23.03.2002 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.
- Hildesheim, den 08.05.2002

- Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 10.06.2002 als Satzung beschlossen.  
Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.
- Hildesheim, den 11.06.2002
- Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 26.06.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 26.06.2002 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.
- Hildesheim, den 01.07.2002
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Hildesheim, den 26.06.2003
- Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Hildesheim, den 08.07.2009



Übersichtsplan

M 1:10.000



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan OS 287 und Örtliche Bauvorschrift OS 287

" Mittelfeld West "

Maßstab 1:1000

03.02