

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.

Planzeichenerklärung (● verwendete Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung		
WS	Kleinsiedlungsgebiet	Wohngebäude für Senioren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
WR	Reines Wohngebiet	Wohngebäude für Studenten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	Gewerbegebiet
WB	Besonderes Wohngebiet	Industriegebiet
WD	Dorfgebiet	Sondergebiet : Hochschule (sh. text. Fests. Ziff. 8)

Maß der baulichen Nutzung		
10	Geschäftszahl	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
30	Baumassenzahl	III Zahl der Vollgeschosse zwingend
02	Grundflächenzahl	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
O	offene Bauweise	g geschlossene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig	α abweichende Bauweise siehe textl. Festsetzungen
D	nur Doppelhäuser zulässig	→ Stellung der baulichen Anlagen
H	nur Hausgruppen zulässig	— Baulinie
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	● — Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Schule	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	Einfahrt
	Straßenbegrenzungslinie	Einfahrtbereich
	Die Straßenbegrenzungslinie stellt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Öffentliche Parkfläche	Bahnanlagen
		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Grünflächen		
	öffentliche Grünflächen	Parkanlage
	private Grünflächen	Sportplatz
	Nutz- und Erholungsgrün (sh. textl. Fests. Ziff. 4)	Spielplatz
		Dauerklein-gärten
		Ballspiel-wiese
		Ballplatz

Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	St Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Ga Garagen
		GSt Gemeinschaftsstellplätze
		GGa Gemeinschaftsgaragen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BImSchG) Lärmschutzwand 2m Höhe über natürlicher Geländeoberfläche	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Hildesheim
	Aufschüttung	
	Abgrabung	Höhenlinie
	Lärmschutzwand 2m Höhe über natürlicher Geländeoberfläche zu erhaltende Bäume und Sträucher	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	zu erhaltende Bäume	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans HO 27
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

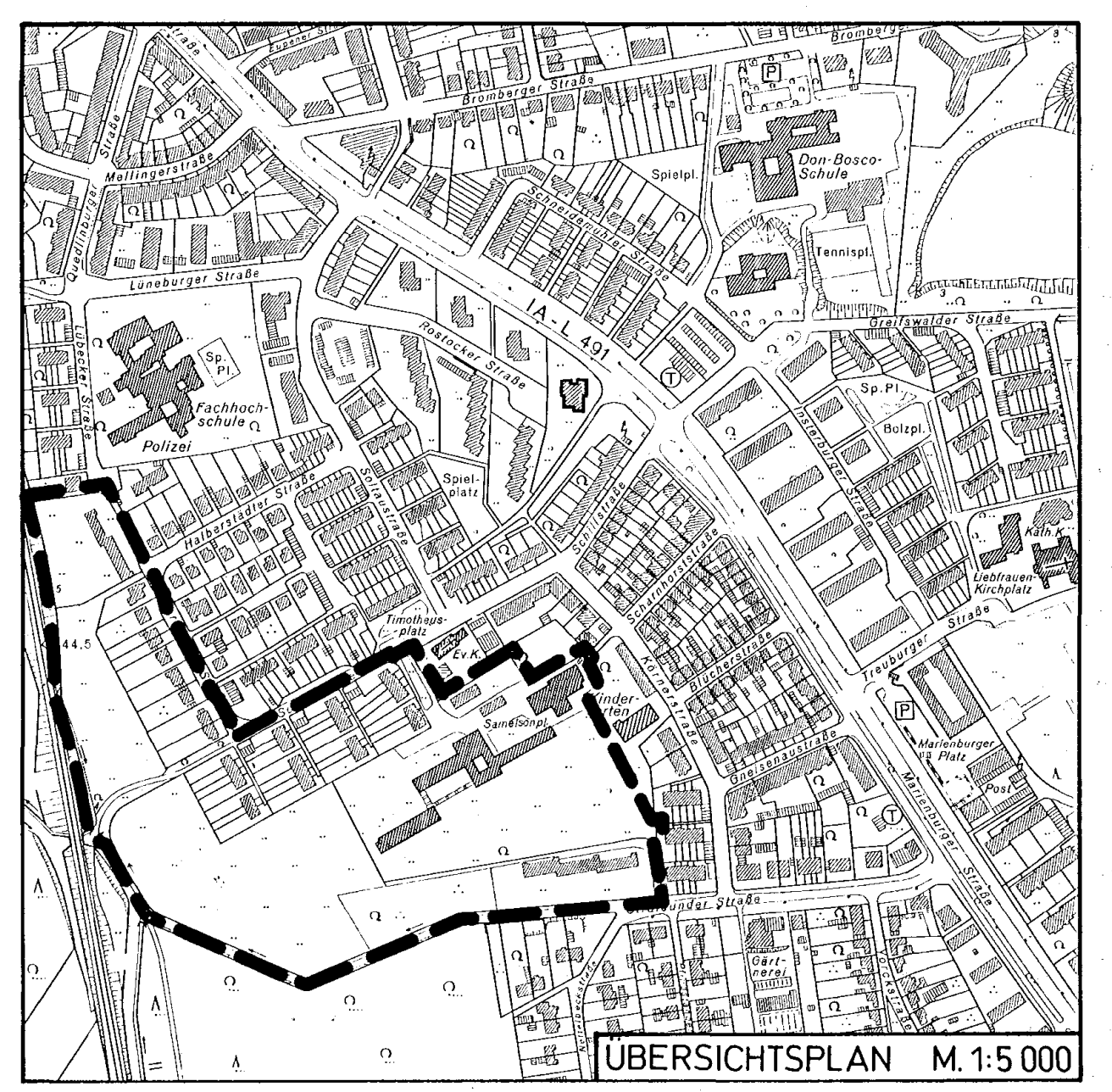
Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Im Sondergebiet sind Traufhöhen bis 11m und Firsthöhen bis 15m zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind Traufhöhen bis 8m und Firsthöhen bis 12m zulässig, und bei Gebäuden mit Dachgeschossen, deren traufseitige Außenwände um mindestens 1m zu den darunterliegenden Außenwänden zurückgesetzt sind, kann ausnahmsweise eine Traufhöhe von 11m zugelassen werden. Innerhalb der Flächen für Wohngebäude für Senioren und innerhalb der mit 2 Vollgeschossen überbaubaren Flächen der reinen Wohngebiete sind Traufhöhen bis 7m und Firsthöhen bis 11m zulässig. Die Traufhöhen sind am Schnittpunkt der Unterseite der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand zu messen. Die Trauf- und die Firsthöhen sind vom höchsten Punkt des an das Gebäude anschließenden natürlichen Geländes zu ermitteln. (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Innerhalb der eingeschossigen überbaubaren Flächen der reinen Wohngebiete sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von maximal 4m zulässig. Die Höhe ist zu ermitteln von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der baulichen Anlage. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, bis zu einer Geschosfläche von insgesamt 250 qm sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Geschosfläche von insgesamt 100 qm zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

<p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.06.1990). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den 11.10.1990</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 30.10.1990</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 09.07.1990 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.1990 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.11.1990 bis 04.12.1990. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 27.12.1990</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsratschuss der Stadt Hildesheim gemäß § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 09.03.1992 zugestimmt und die öffentliche Auslegung am 15.03.1994, mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Erhebung von Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 23.04.1994</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde auf Grundlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgeschalteten Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB geändert.</p> <p>Hildesheim, den 28.09.1995</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde auf Grundlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgeschalteten Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB geändert.</p> <p>Hildesheim, den 28.09.2001</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 30.05.1994 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 31.05.1994</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 6 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde nicht angezeigt worden.</p> <p>Hildesheim, den 31.05.1994</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom 02.07.1994 aufgeführt. Ausnahmen in seiner Sitzung am 02.07.1994.</p> <p>Hildesheim, den 31.05.1994</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB-Maßnahmen § 10 Nr. 1 Satz 3 bis 5 BauGB am 28.09.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.09.1994 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 30.09.1994</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfallens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 28.09.1995</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 28.09.2001</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>

Textliche Festsetzungen

- In den Baugebieten in denen die abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die Vorschriften über die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Besonderheit, daß die Gebäude-länge keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. 10 m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO) Hiervon ausgenommen sind die für Stellplätze festgesetzten Flächen.
- Die für den Lärmschutzwall festgesetzten Flächen sind zugleich Teil der angrenzenden Baugebiete. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die festgesetzten Nutz- und Erholungsgrünflächen dienen der gärtnerischen Nutzung, insbesondere der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, und der Erholung. Die Mindestgröße der Grünflächen beträgt 800 m². Je Garten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Innerhalb des Sondergebiets, des allgemeinen Wohngebiets und der Flächen für Wohngebäude für Senioren ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein hochwüchsiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je 5 Stellplätze ein hochwüchsiger, standortgerechter Laubbaum auf einer unversiegelten Fläche von mindestens 10 m² anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Bäume werden zur Hälfte auf die Gesamtzahl der Bäume gem. Ziff. 5 angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Das Sondergebiet „Hochschule“ dient vorwiegend der Unterbringung von Hochschuleinrichtungen. Zulässig sind Lehr-, Forschungs- und Verwaltungsgebäude von Hochschulen sowie eine Sporthalle und Kindertageseinrichtungen soweit sie der Hochschule zugehörig sind. Wohnungen für Aufsichtsbereitschaftspersonen sind ausnahmsweise zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(Fortsetzung siehe links)



STADT HILDESHEIM

Neufassung des Bebauungsplans HO 27 "Timotheushöhe"

Der Bebauungsplan HO 27 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1964 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans HO 27 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1968 werden mit diesem Bebauungsplan aufgehoben.

Maßstab 1:1000

2/94