

- ### Örtliche Bauvorschriften (Gem. § 98 NBauO)
- Traufhöhe**
In den Wohngebieten, für die ein Vollgeschoss festgesetzt ist, beträgt die Traufhöhe maximal 4 m und in den Wohngebieten mit zwei und drei Vollgeschossen maximal 7 m. Sie ist an der Außenkante der Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut zu messen. (§ 56 Nr.1 NBauO)
 - Firsthöhe**
In den Wohngebieten, für die ein Vollgeschoss festgesetzt ist, beträgt die Firsthöhe maximal 10 m und in den Wohngebieten mit zwei und drei zulässigen Vollgeschossen maximal 13 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Nr.1 NBauO)
 - Dachform, -neigung und -material**
In den Wohngebieten sind mit Ausnahme von Pultdächern alle Dachformen mit 28° bis 42° Dachneigung zulässig. Für Garagen, Nebenanlagen und Carports sind auch Dächer mit weniger als 28° Neigung zulässig. Für baugenehmigungsfreie Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Nr.1 NBauO)
 - Dachgestaltung**
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66% der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Von First sowie von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig. (§ 56 Nr.1 NBauO)
 - Überdachantennen**
Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr.4 NBauO)
 - Pkw-Stellplätze**
Pkw-Stellplätze sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände oder Materialformen ein Rosenanteil von mindestens 30% besteht. (§ 56 Abs.6 NBauO)
 - Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs.3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, Drempehöhe, Dachform, Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedigungen, Überdachantennen, Müllbehälter und Pkw-Stellplätze gem. Ziffern 1-10. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 1994
- 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 06. Juni 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 1995

Planzeichenerklärung (● verwendete Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung	
	Kleinstsiedlungsgebiet
	Reines Wohngebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Besonderes Wohngebiet
	Dorfgebiet
	Mischgebiet
	Kerngebiet
	Gewerbegebiet
	Industriegebiet
	Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

	Geschossflächenzahl		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Baumossenzahl		Zahl der Vollgeschosse zwingend
	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

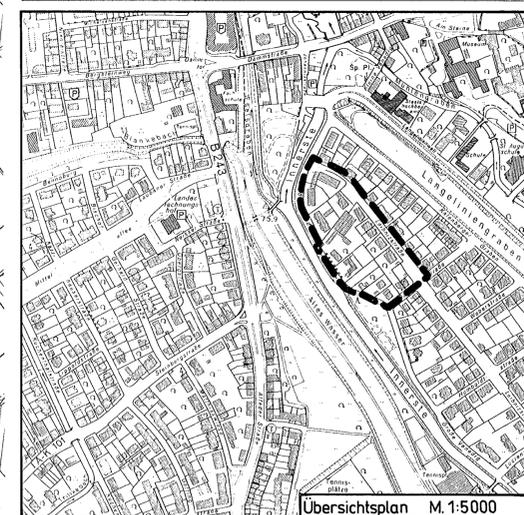
Verkehrsflächen

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

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		St Stellplätze		GSt Gemeinschaftsstellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsreedien zu belastende Flächen		Ga Garagen		GGa Gemeinschaftsgaragen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BImSchG)		Aufschüttung		Höhenlinie
	Abgrabung		Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Grenz des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
	Skulpturmauer		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
	Erhaltung von Bäumen				
	Naturdenkmal				

- ### Textliche Festsetzungen
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Nutzungen, die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig. (§ 1 Abs.6 BauNVO)
 - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 23 Abs.5 BauNVO)
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO, die nicht gem. § 69 Abs.1 NBauO zu den genehmigungsfreien Baumaßnahmen gehören, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 23 Abs.5 BauNVO)
 - Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)



<p>Die Planunterschiede entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die nichtbaulichen bedingungslosen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ... 30.09.94 ...). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den 08.05.95</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:</p> <p>Hildesheim, den 03.05.1995</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 07.11.1994 ... beschlossen. Auf die Unterrichtung und Erörterung wurde gem. § 3 Abs.1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses der Stadt vom 07.11.1994 ... verzichtet.</p> <p>Hildesheim, den 09.11.1994</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 22.05.1995 ... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 29.05.1995</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vor dem öffentlichen Auslegungstermin am 05.07.1995 ... zu jedem Mann Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Auslegung ist am 27.05.1995 ... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Erhebung von Anregungen und Bedenken während der Auslegungstermin in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 10.07.1995</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vor dem öffentlichen Auslegungstermin am 05.07.1995 ... geändert.</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am ... der Änderung zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den ...</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 25.02.1995 ... als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 04.03.1995</p>	<p>Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches aus dem Flächenutzungsplan entwickelt worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 6 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde nicht angezeigt worden.</p> <p>Hildesheim, den 25.10.1995</p>	<p>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (AZ. ...) aufgeführten Möglichkeiten in seiner Sitzung am ... zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 13.11.1995</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB-MaßnG iV.m. § 10, Satz 3 bis 5 BauGB am 08.11.1995 ... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.11.1995 ... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 08.11.1995</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 08.11.1995</p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel oder Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ...</p>

STADT HILDESHEIM

Bebauungsplan HM 134 und Örtliche Bauvorschrift

„Große Venedig“

Maßstab 1:500

5/95