

- Örtliche Bauvorschriften (gem. § 98 NBauO)**
- 1. 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 Außenfläche der Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut zu messen.
(§ 56 Nr.1 NBauO)
 - 2. 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)
 - 3. 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)
 - 4. 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)
 - 5. Überdachantennen**
Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig.
(§ 56 Nr. 4 NBauO)
 - 6. Pkw-Stellplätze**
Pkw-Stellplätze sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände oder Materialformen ein Rosenanteil von mindestens 30% besteht.
(§ 56 Abs. 6 NBauO)
 - 7. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs.3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, Dampelhöhe, 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			
	Kleinsiedlungsgebiet		Mischgebiet
	Reines Wohngebiet		Kerngebiet
	Allgemeines Wohngebiet		Gewerbegebiet
	Besonderes Wohngebiet		Industriegebiet
	Dorfgebiet		Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

	Geschossflächenzahl		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Baumassenzahl		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

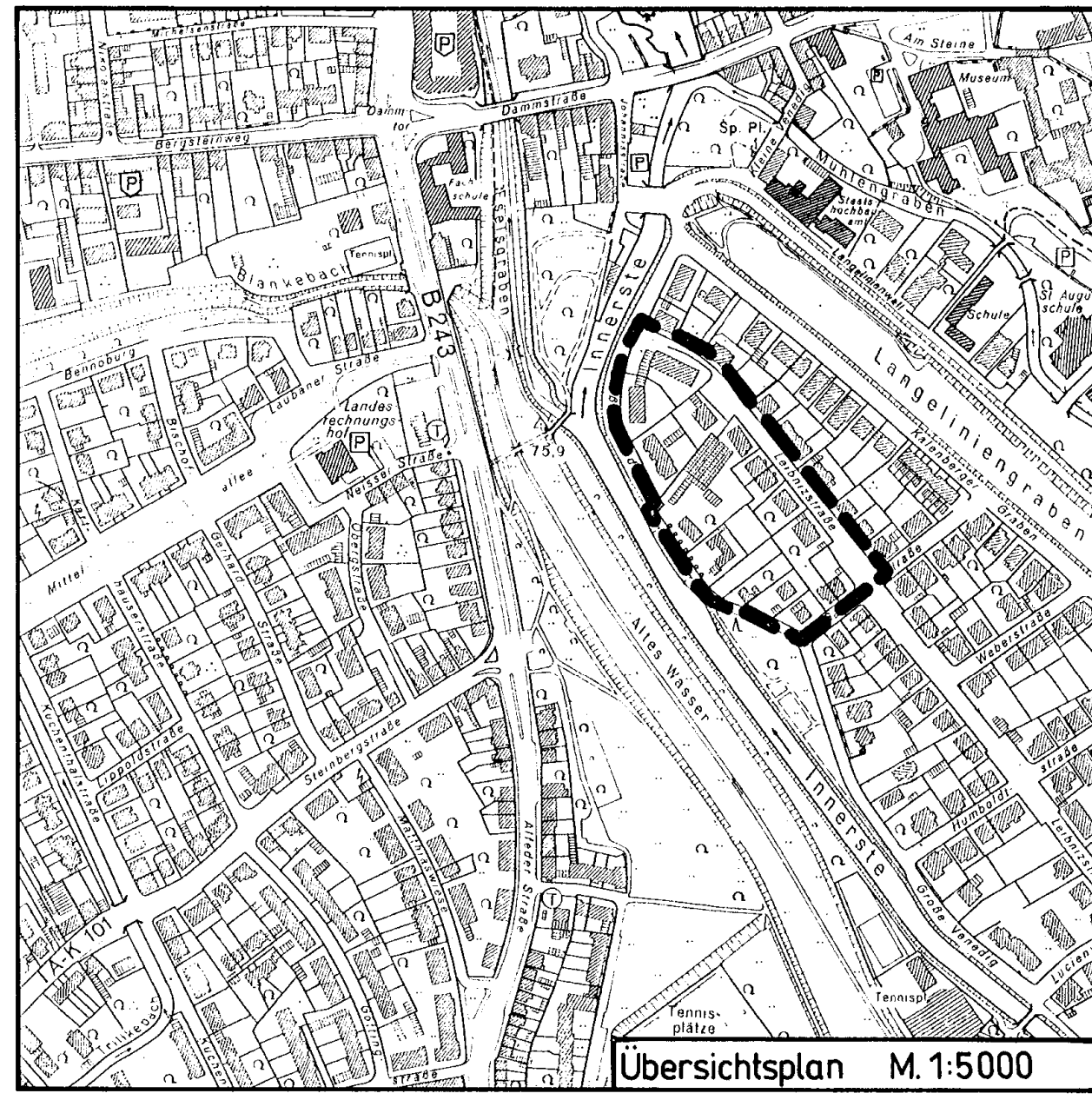
Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen		Einfahrt
	Straßenbegrenzungslinie		Einfahrtbereich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		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 Leistungswegen zu belastende Flächen		Ga Garagen		GGA Gemeinschaftsgaragen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BImSchG)				
	Aufschüttung		Höhenlinie		
	Abgrabung		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
	Stützmauer		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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ... 30.09.94 ...). Sie ist 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 Hildesheim am 07.11.1994 beschlossen. Auf die Unterzeichnung 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) in der Zeit vom 06.06.1995 bis 05.07.1995 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.</p> <p>Die Auslegung ist am 27.05.1995 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 10.07.1995 ...</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgeschrieben.</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 25.06.1995 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 04.10.1995 ...</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 im Hinblick auf den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ... zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den ...</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs.5 Satz 2 BauGB-MaßnG i.V.m. § 10 Satz 3 bis 5 BauGB am 08.11.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.11.1995 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 13.11.1995 ...</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 der 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