

Textliche Festsetzungen

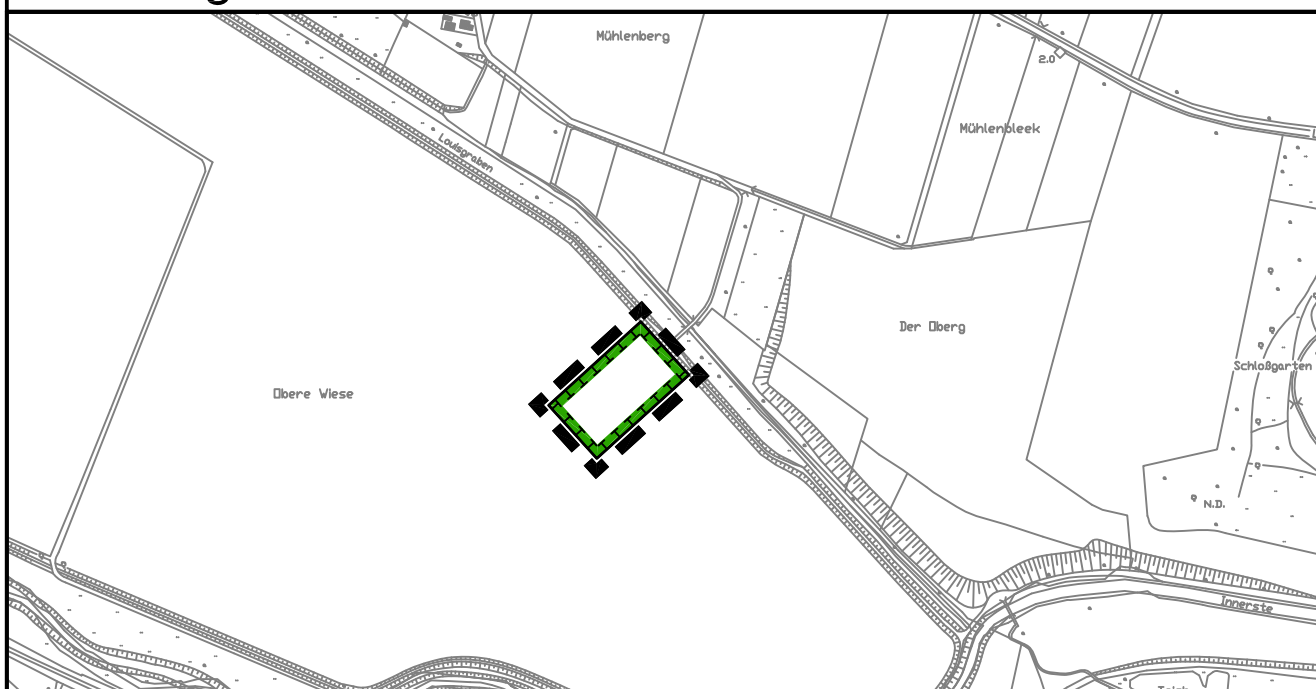
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO)
- In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Wohngebäude entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II bis VI, die ausschließlich über Gebäuseiten belüftet werden, die dem Lindenweg (K 203) zugewandt sind, ist zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Garagen und Carports sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind bis auf eine maximal 5 m breite Zufahrt mit 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 m² Bruttoarminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 m breit mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Im Einzelfall können die Abstandsflächen auf 2 m verringert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
(§ 23 Abs.5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhochstämmig bis hochstämmig Obstbaum oder ein mittelgroß- bis großer standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen (siehe Pflanzliste), zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind flächendeckend hochwüchsige heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflicht zur Erhaltung der Sträucher entfällt, wenn am westlichen Rand der betroffenen Grundstücke eine Erweiterung des Baugebiets stattfindet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Extensivgrünland entsprechend den Vorgaben des gründerischen Fachbeitrags zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die im Geltungsbereich C festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend den Hinweisen des gründerischen Fachbeitrags als Lebensraum für den Feldhamster zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei einem Vollgeschoss 4 m und bei zwei Vollgeschossen 7 m . Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche 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.
(§ 84 Abs. 3, Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 9 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 12 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Dachsparren und der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Drennpelhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschossrohußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 42°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 40 m² Bruttoarminhalt ist die Dachform freigestellt.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60% der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Orgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind nur naturrote, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende Materialien zulässig. Davon ausgenommen sind begrünte Dächer, Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen bis 40 m².
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Sichtdurchlässige Einfriedungen wie Mauern und Zäune über 0,8 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, an dem und in dessen Höhe sie befestigt sind. Parabolantennen müssen mit ihrer Oberkante mindestens 1,50 m unterhalb der Oberkante des Dachfirsts bleiben.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drennpelhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und -material, Dachgestaltung, Einfriedungen und Parabolantennen gem. Ziff. 1 bis 8. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Geltungsbereich B

M 1:8000



Geltungsbereich C

M 1:8000



Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan wurde im Zusammenhang mit dem Umweltbericht ein gründerischer Fachbeitrag erarbeitet. Pflanzgebote werden durch den gründerischen Fachbeitrag konkretisiert.
- Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen ist. Die Erdarbeiten sind von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten, auftretende Bodenfunde sind sach- und fachgerecht zu dokumentieren und zu bergen. Hierbei entstehende Kosten sind vom Verursacher zu tragen.
- Aufgrund der Bodenverhältnisse ist im Plangebiet eine planmäßige Rigolen- oder Schachtversickerung von Niederschlagswasser nach den einschlägigen Richtlinien nicht möglich.
- Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.
- Gemäß § 1 Bundes- Bodenschutzgesetz und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch ist der vorhandene Mutterboden der nicht versiegelt werden soll vor übermäßiger Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung zu schützen. Dies gilt insbesondere in der Bauphase.
- Die im „Geltungsbereich B“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des „Bodenplanungsgebiets Innersteau in der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO). Sofern Eingriffe in den Boden erforderlich werden sind die Vorgaben der BPG-VO zu beachten. Gleiches gilt bei der Bewirtschaftung der Fläche - insbesondere wenn eine Beweidung der Fläche erfolgen soll.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-63/2012 vom 12.12.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Hildesheim, den06.11.2014..... LGLN,Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheimgez. Köhler.....	Für die Ausarbeitung des Planentwurfs. Hildesheim, den03.07.2014..... Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauaufsichtgez. Salm.....
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am28.01.2013..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am28.01.2013..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom28.01.2013..... bis28.02.2013..... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Hildesheim, den03.07.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftragegez. Salm.....	Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am28.01.2013..... zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Hildesheim, den03.07.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftragegez. Salm.....
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom05.01.2014..... bis05.02.2014..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am21.12.2013..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Hildesheim, den03.07.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftragegez. Salm.....	Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom28.03.2014..... bis28.04.2014..... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am15.03.2014..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Hildesheim, den03.07.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftragegez. Salm.....
Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgeschriebenen Anregungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Das Beauftragte wurde in der Zeit vom20.08.2014..... bis01.09.2014..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hildesheim, den13.11.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftragegez. Salm.....	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom13.07.2014..... als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, ihr wurde zugestimmt. Hildesheim, den15.08.2014.....gez. J.W. Dr. Brumme..... (L.S.) Oberbürgermeister
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am20.08.2014..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am20.08.2014..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit. Hildesheim, den13.11.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftragegez. Salm.....	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind wieder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften nach Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden. Hildesheim, den15.11.2015..... Der Oberbürgermeister Im Auftragegez. Kaa.....

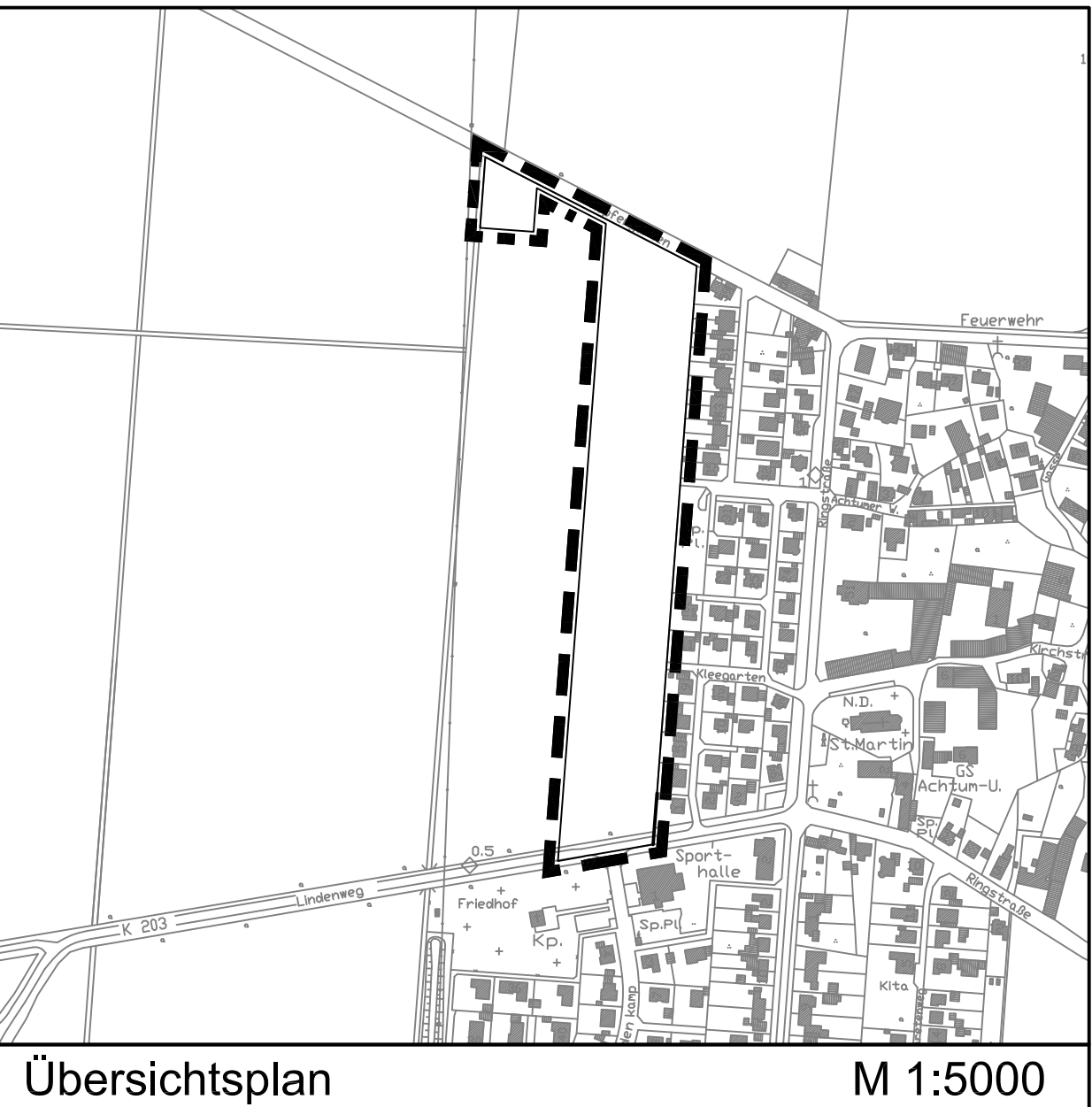
Rechtsgrundlagen


Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 48)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. Nr.23/2013 S.307)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
 Geschossflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 nur Einzelhäuser zulässig o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze
 Hauptfahrrichtung
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtbereich
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 Regenwasserrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtentwässerung Hildesheim AG (SeH)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans





Stadt Hildesheim

Bebauungsplan AU 171

und Örtliche Bauvorschrift AU 171

"Kleegarten II"

Der Bebauungsplan AU 170 A wird aufgehoben, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans AU 171 überdeckt wird.

Maßstab 1:1000

06/14