



Textliche Festsetzung

1. In dem festgesetzten Sondergebiet sind zulässig:

- eine Seniorenwohnanlage mit bis zu 5.000 qm Geschossfläche
- ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit bis zu 1.700 qm Verkaufsfläche (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Im Einzelfall kann der Mindestabstand bis auf 1 m reduziert werden, wenn die Einhaltung des Abstandes nach Satz 1 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge, Grünflächen sein. Wo unmittelbar an diese Flächen angrenzend Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen errichtet werden, sind auf diesen Flächen geschlossene Hecken in geschnittener oder freiwachsender Form mit einer Mindestwuchshöhe von 1,50 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und 25a BauGB)

5. Auf mindestens einem Zehntel der Grundstücksflächen sind heimische Laubgehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je angefangene 5 Pkw-Stellplätze ist in unmittelbarer Nähe mindestens ein hochwüchsiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume nach Satz 3 werden auf die Anzahl der Bäume nach Satz 2 angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Abs. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 98 NBauO)

1. Mindestens 40 % der Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu begrünen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 7 NBauO)

2. Die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind intensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind gläserne Teile der Dacheindeckung und Teile, die als Wege- oder Freisitzflächen genutzt werden sollen und entsprechend hergestellt werden. (§ 56 Abs. 1 Nr. 7 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachbegrünung gem. Ziffer 1-2. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...03.03.2007...). 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 ...13.12.2006..... Bereich Vermessung und Geodaten ...gez. Dr. Grundriss.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den ...13.12.2006..... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung ...gez. Warnecke.....</p>
<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 15.03.2006 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2006 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.05.2006 bis 16.06.2006 gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den ...01.03.2007..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Warnecke.....</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am ...04.12.2006... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den ...01.03.2007..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Warnecke.....</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ...19.12.2006... bis ...13.01.2007... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am ...09.12.2006... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ...01.03.2007..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Warnecke.....</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ...19.12.2006... bis ...13.01.2007... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am ...09.12.2006... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ...01.03.2007..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Warnecke.....</p>
<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom ...01.03.2007... bis ...01.03.2007... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hildesheim, den ...01.03.2007..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Warnecke.....</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 40 Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom ...13.03.2007... als Sitzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den ...23.03.2007..... ...gez. Machens..... (L.S.) Oberbürgermeister</p>
<p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am ...04.04.2007... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ...04.04.2007... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den ...10.04.2007..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Warnecke.....</p>	<p>Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch 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.</p> <p>Hildesheim, den ...08.04.2009..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Warnecke.....</p>


Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 208),
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2005 (Nds. GVBl. S. 352).

Planzeichenerklärung


1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Sondergebiete für Einzelhandel und Altenwohnen (§ 11 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(1,2) Geschossflächenzahl


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)


 Baugrenze a Abweichende Bauweise

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

 Bäume erhalten  Bäume anpflanzen

6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 und 22 BauGB)

St Stellplätze

