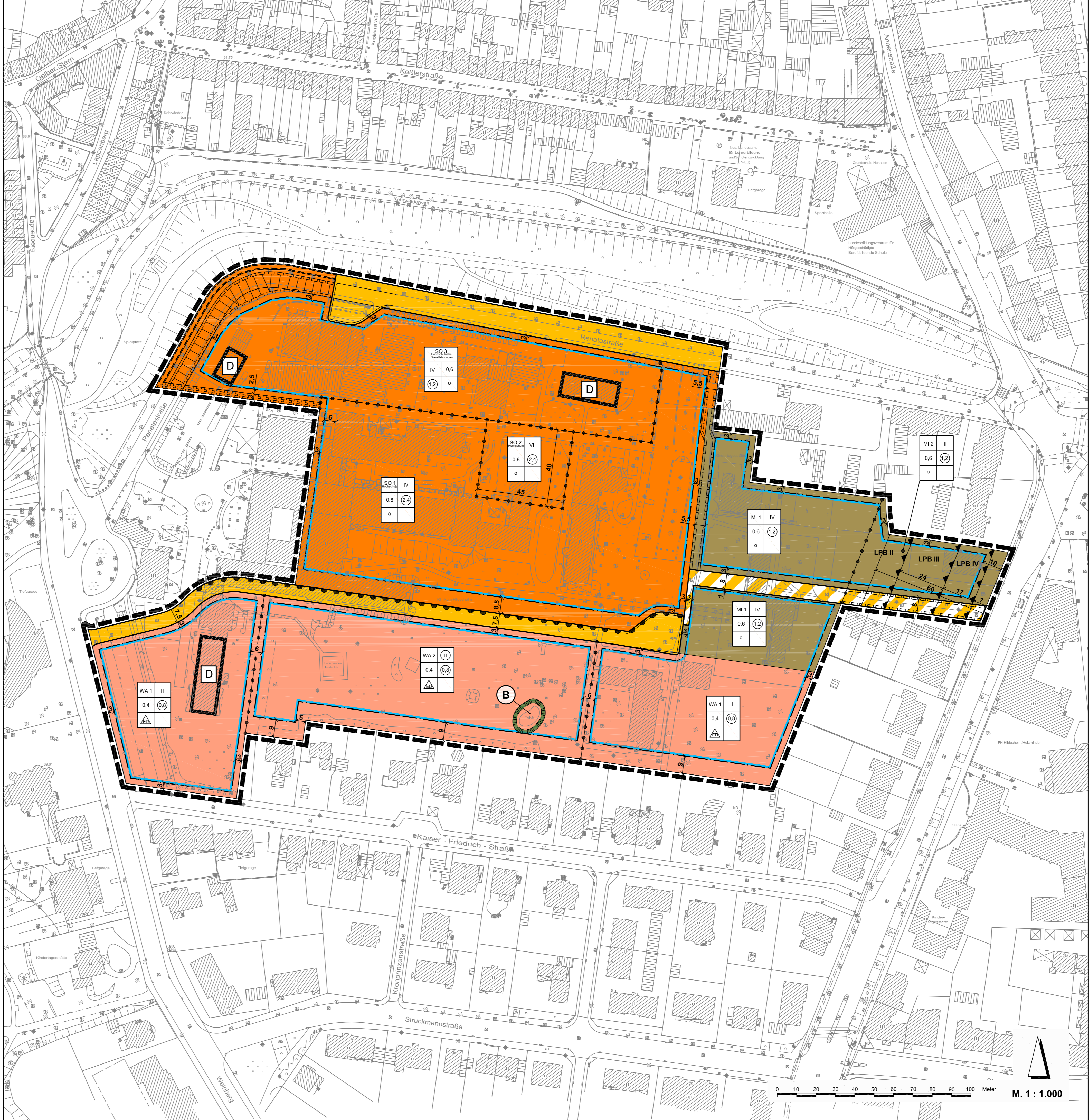


Verfahrensvermerke
Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.05.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
Hildesheim, den 16.08.2010 Bereich Vermessung und Geodaten
gez. Dr. Grundey
Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.
Hannover, den 17.08.2010 Planungsgruppe Lärchenberg Ruhmkorfstraße 1 in 30163 Hannover
gez. Feller
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 08.06.2009 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2009 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.06.2009 bis 17.07.2009 Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
Hildesheim, den 31.08.2010 Der Oberbürgermeister Im Auftrage
gez. Warnecke.
Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gemäß § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 07.06.2010 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Hildesheim, den 31.08.2010 Der Oberbürgermeister Im Auftrage
gez. Warnecke.
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 22.06.2010 bis 21.07.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist am 12.06.2010 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden
Hildesheim, den 31.08.2010 Der Oberbürgermeister Im Auftrage
gez. Warnecke.
Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom 23.07.2010 bis 09.08.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Hildesheim, den 31.08.2010 Der Oberbürgermeister Im Auftrage
gez. Warnecke
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 30.08.2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Ihr wurde zugestimmt.
Hildesheim, den 31.08.2010
...gez. Machens..... (L.S.) Oberbürgermeister
Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung (Az. 502.4-RV-H2102-254021-HM304/309.) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Hannover, den 11.11.2010
Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit Regierungsvertretung Hannover Im Auftrag
...gez. Posmyk..... (L.S.)
Der Rat der Stadt Hildesheim ist in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.
Hildesheim, den Der Oberbürgermeister Im Auftrage
Hildesheim, den 09.05.2012 Der Oberbürgermeister Im Auftrage
Innerhalb eines Jahres 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.
Hildesheim, den 09.05.2012 Der Oberbürgermeister Im Auftrage
.....gez. Kraaz.....

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 1 Art der Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2) (1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht absehbare Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (2) In den Allgemeinen Wohngebiet (WA2) ist die hochstzulässige Zahl der Wohnungen auf 4 und die Gebäudelänge in Wohngebäude auf max. 20 m begrenzt. Dabei zählt ein Doppelhaus als ein Wohngebäude. (§ 4 Abs. 2 und 3 i.V.m. 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
§ 2 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete (MI1) und (MI2) In den „Mischgebieten (MI)“ sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten nicht zulässig. (§ 6 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
§ 3 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete (SO1), (SO2) und (SO3) (1) Die „Sondergebiete Hochschule (SO1) und (SO2)“ dienen vorwiegend der Ausbildung und Forschung sowie der Unterbringung der unmittelbar mit dem Hochschulbetrieb verbundenen Nutzungen. Zulässig sind: Institutsgebäude und Hörsäle sowie Mensa, Werkstätten, Cafeteria, Läden bis 100 m² Verkaufsfläche, Kioske und sonstige überwiegend der Versorgung des Hochschulgebiets dienende Anlagen und Betriebe. (2) Das „Sondergebiet: Hochschulnahe Dienstleistungen (SO3)“ dient vorwiegend der Unterbringung Hochschulnaher Dienstleistungsbetriebe. Zulässig sind, neben den im (SO1) und (SO2) zulässigen Nutzungen: Büros und Verwaltungen, die mit dem Hochschulbetrieb verbunden sind, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Studenten und sonstige überwiegend der Versorgung der Hochschule dienende Anlagen und Betriebe. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
§ 4 Schallschutzmaßnahmen (1) Im „Mischgebiet (MI2)“ sind in einem Abstand von bis zu 60 Metern zum „Hochhaus“ bei schutzwürdigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich (II bis IV) und der DIN 4109 vorzusehen. (2) Die schallschrischen Anforderungen an die Außenbauteile, die auf der dem „Hochhaus“ abgewandten Seite liegen, können ohne gesonderten Nachweis um einen Lärmpegelbereich reduziert werden. (3) Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über die der Straße „Hochhaus“ zugewandten Gebäudeseiten belüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (4) Stieplatzanlagen in den „Sondergebieten (SO)“ mit mehr als zwei zusammenhängenden Einstiegeplätzen sind nur mit einem Mindestabstand von 30 m zur Baugrenze der „Allgemeiner Wohngebiete (WA)“ zulässig. (5) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutzabstand, z. B. aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte Hindernisse, nicht erforderlich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)
§ 5 Ermittlung der Geschosflächen Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosflächen 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)
§ 6 Abweichende Bauweise Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
§ 7 Garagen und Nebenanlagen Garagen und Carports sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen und Carports ist in allen Baugebieten ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mit immergrünen Strüchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Nebenanlagen – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – sind nur auf den überbauten Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (1) Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden. (2) Die „mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind mit Gehrechten bzw. Fahrrechten für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden. (3) Die „mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“ ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und darf nicht mit Hochbauten überbaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
§ 9 Freileitungen Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
§ 10 Anpflanzen von Bäumen (1) Innerhalb der südlichen neuen Planstraße ist in der festgesetzten „Straßenverkehrsfläche“ je 4 öffentliche Parkplätze ein standortheimischer Laubbbaum entsprechend der Artenliste 2 (siehe Hinweise) in mind. 9 m² große Pflanzbeete (Baumscheiben) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (2) Entlang der Südgrenze des „Sondergebiets: SO 1“ und auf der Nordseite der in Ost-West-Richtung verlaufenden „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ ist jeweils eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen entsprechend der Artenliste 2 (siehe Hinweise) in einem Abstand von max. 12 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen mind. 5 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (3) Bei Stieplatzanlagen ist pro 5 Stieplätze jeweils ein hochwüchsiger Laubbbaum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen mind. 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
1. Baudenkmale Nachrichtlich übernommen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Baudenkmale, welche gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) dem Denkmalschutz unterliegen.
2. Besonders geschütztes Biotop Nachrichtlich übernommen wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene besonders geschützte Biotop, welches gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem Biotopschutz unterliegt.
RECHTSGRUNDLAGEN
1. Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)
3. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) In der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366)
4. Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) In der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366)



HINWEISE
1. Grünordnerischer Fachbeitrag Zu diesem Bebauungsplan wurde im Zusammenhang mit dem Umweltbericht ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Pflanzgebote werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.
2. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen Für die Anpflanzungen gemäß § 10 der textlichen Festsetzungen sind regionstypische Laubgehölze zu verwenden, z.B.: + Laubbäume I. – II. Ordnung Baumhasel Corylus colurna Spitzahorn Acer platanoides Eiche Fraxinus excelsior Stadtholme Pyrus calleryana Mehlbäure Sorbus intermedia Stieleiche Quercus robur Feldahorn Acer campestre Traubeneiche Quercus petraea Hanbuche Carpinus betulus Winterlinde Tilia cordata Robinie Robinia pseudacacia Zierlinde Prunus spec.
3. Geschützte Bäume Im Plangebiet befinden sich Bäume, die über die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ in der Fassung vom 16.12.2002 (Amtsblatt des Landkreises vom 29.01.2003, S. 87, in Kraft seit 13.02.2003) geschützt sind. Geschützt sind Laubbäume (außer Birken, Kastanien, Pappeln) sowie Schwarzkiefern und Lärchen mit einem Stammumfang ab 150 cm, Eiben, Rotdorn und Stachelpalmen ab Stammumfang 60 cm, Obstbäume in Haus- und Kleingärten sind nicht geschützt außer Walnussbäumen, Eskastanien u. Baumhasel. Es gelten die Verbote des § 3 der v.g. Satzung.
Von den Verboten und Geboten dieser Satzung kann im Einzelfall auf Antrag Befreiung erteilt werden, wenn: 1. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder b) zu einer nicht gewöhnlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder 2. überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.
Der Wurzelbereich der geschützten Bäume ist im Kronenraufenbereich + 1,50 m unverriegelt zu belassen und vor Bodenverdichtung zu schützen.
4. Besonderer Artenschutz Müssen Höhlenbäume gefällt werden, so ist zu prüfen, ob sie als Fledermausquartier oder als Brutplatz einheimischer Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung ausgeschlossen ist (§ 44 BNatSchG mit näheren Bestimmungen). Die Beseitigung geschützter Lebensstätten bedarf einer artenschutzrechtlichen Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde (§ 67 BNatSchG).

PLANZEICHENERKLÄRUNG Rechtsgrundlagen: BauNVO 1990 und PlanzV 1990
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeine Wohngebiete (WA 1) + (WA 2) vgl. § 5 und 6 der textlichen Festsetzungen
MI Mischgebiete (MI 1) + (MI 2) vgl. § 5 und 6 der textlichen Festsetzungen
SO Sondergebiete: Hochschule (SO 1) + (SO 2) vgl. § 5 und 6 der textlichen Festsetzungen
SO-nahe Dienstleistungen Sondergebiete: Hochschulnahe Dienstleistungen (SO 3) vgl. § 5 und 6 der textlichen Festsetzungen
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
0,4 Grundflächenzahl GRZ
0,8 Geschosflächenzahl vgl. § 5 und 6 der textlichen Festsetzungen
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
o Offene Bauweise
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen
Baugrenze vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen
VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen mit öffentlicher Benutzung für Fußgänger und Radfahrer sowie Leitungsrechte für Versorgungsträger
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
SONSTIGE PLANZEICHEN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nähere Bestimmung: Lärmpegelbereiche IV bis II vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ
ID Einzelanlagen, die den Denkmalschutz unterliegen
SCHUTZOBJEKTE IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
0 Besonders geschützte Biotop
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
§ 1 Gebäudehöhen (1) Im (SO2) beträgt die zulässige Gebäudehöhe maximal 26 m. Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante des Dachfirsts oder der obersten Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche. (2) Im (WA) beträgt die zulässige Traufhöhe 7 m und die zulässige Gebäudehöhe höchstens 12 m. Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante des Dachfirsts oder der obersten Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche. (3) Im (MI2) beträgt die zulässige Traufhöhe 9 m und die zulässige Gebäudehöhe höchstens 15 m. Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante des Dachfirsts oder der obersten Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche.
§ 2 Geländeänderungen Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.
§ 3 Einfriedungen Im (WA) sind sichtdurchlässige Wände und Mauern über 0,8 m Höhe nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittel- bis hochwüchsigen Strüchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 3 und 6 NBauO)
§ 4 Antennen Parabolantennen dürfen nicht höher angebracht werden, als bis zu 1 m unterhalb des Dachfirstes bzw. der obersten Attika. Parabolantennen sind in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils anzupassen, an dem sie befestigt sind. Parabolantennen sind auch auf Flachdächern zulässig, wenn sie bis auf mindestens 50 m Entfernung aus einer Augenhöhe von 1,70 m hinter der Attika verdeckt bleiben.
§ 5 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichtbeachtung der Vorschriften über Dachformen, Gebäudehöhen, Drempehöhe, Dachmaterialien, Fassadengestaltung, Geländeänderungen, Einfriedungen und Antennen gemäß Ziff. 1 bis 8. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.
Übersichtsplan
M. 1 : 5000
Stadt Hildesheim
Bebauungsplan HM 304
und Örtliche Bauvorschrift HM 304
"Am Weinberg"
Maßstab 1:1000
07/10