Planzeichnung

950/594

tg 01.05

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete (s. textliche Festsetzungen Ziff. 1 und 3)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

IV — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Ziff. 6)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfläche Abwasser

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft (s. textliche Festsetzung Ziff. 2)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung Ziff. 11)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung Ziff. 9)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung Ziff. 8)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen (s. textliche Festsetzung Ziff. 7)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LP III / IV — Lärmpegelbereich (Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss) / (ab 2. Obergeschoss) (s. textliche Festsetzung Ziff. 5)

Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

Textliche Festsetzungen

1. Das Mischgebiet (MI) ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert und gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt. Von den in § 6 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig:
   - Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht bezogen auf die Betriebsstätte nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen und sich eindeutig unterordnen
   - Tankstellen
   - Vergnügungsstätten
   - Im MI1 Wohnungen einschl. Wohnungen i. S. v. § 8 (3) BauNVO
   - Im MI2 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe
   - Im MI4 Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe
2. Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind Gartenbaubetriebe zulässig.
3. Im Mischgebiet MI5 sind Wohnungen nur als betreutes Wohnen in Verbindung mit einer Behinderteneinrichtung im unmittelbaren Umfeld zulässig. Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass für einen nutzungstypisch ausreichenden Teil der Freiflächen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden (s. Begründung zum Bebauungsplan).
4. Das Mischgebiet MI3 ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) können um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Auf die Empfehlungen zur Freiflächenorientierung (s. Begründung zum Bebauungsplan) wird hingewiesen.
5. Innerhalb der Mischgebiete MI1 bis MI5 ist entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen für Aufenthaltsräume gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" passiver Schallschutz nachzuweisen (s. Begründung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
6. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
7. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige zu ersetzen. Im Stammbereich müssen jeweils 20 m² dauerhaft unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
   Mit **X** gekennzeichnete Bäume können entfernt werden, wenn die zulässige Nutzung nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Als Ausgleich sind je beseitigtem Baum 3 Bäume der Pflanzenliste 1 (s. Begründung) mit einem Stammumfang von mind. 18 cm an beliebiger Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen.
8. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen. Unbepflanzte Bereiche sind i. S. von Ziff. 9 a zu ergänzen.
9. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gilt folgendes:
   a) Die mit **D** gekennzeichneten Flächen sind als naturnahes mesophiles Gebüsch zu entwickeln. Je 4 m² ist ein standortheimisches Laubgehölz, je 50 m² mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
   b) Innerhalb der mit **E** gekennzeichneten Flächen sind je 40 lfdm Grundstücksgrenze mindestens 3 Stieleichen mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in einem Mindestabstand von 8 m zu pflanzen. Bis zu 50% der Fläche sind mit Gehölzen der Arten Esche, Hainbuche, Hasel, Feldahorn, schwarzer Hollunder, gemeine Heckenkirsche und Hundsrose zu bepflanzen und als naturnahes Gebüsch zu entwickeln. Die verbleibende Fläche ist mit Ausnahme der Grundstückszufahrten mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen.
      Die Errichtung von Einfriedungen ist innerhalb eines Abstands von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
10. Im Mischgebiet sind je angefangene 100 m² neu versiegelter Grundstücksfläche mind. 1 standortheimischer Laubbaum und 5 standortheimische Laubgehölze (Pflanzenliste 2, s. Begründung) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
    a) Bei Garagen- und Stellplatzanlagen ist je 4 Garagen und/oder je 7 Stellplätze in unmittelbarer Nähe in gleichmäßiger Verteilung mind. ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortheimischer Laubbaum (Pflanzenliste 1, s. Begründung) zu pflanzen.
    b) Die Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
11. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:
    a) Die mit **A** gekennzeichneten Flächen sind zur Entwicklung einer blütenreichen Ruderalflur höchstens einmal jährlich nicht vor September zu mähen; ein Fußweg kann in einer Breite von 1,2 m regelmäßig gemäht und wasserdurchlässig befestigt werden. Die Einstellung der Mahd und damit die natürliche Entwicklung eines Gehölzes ist insgesamt oder auf Teilflächen zulässig.
    b) Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Flächen sind mindestens 8 Stieleichen mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in einem Mindestabstand von 8 m zu pflanzen. 20% bis 50% der Fläche sind mit Gehölzen der Arten Esche, Erle, Hainbuche, Hasel, Feldahorn, schwarzer Hollunder, gemeine Heckenkirsche und Hundsrose zu bepflanzen und als naturnahes Gebüsch zu entwickeln. Die verbleibende Fläche ist zur Entwicklung einer blütenreichen Ruderalflur höchstens alle 2 Jahre nicht vor September zu mähen. Die Einstellung der Mahd und damit die natürliche Entwicklung eines Gehölzes ist insgesamt oder auf Teilflächen zulässig.
    c) Innerhalb der mit **C** gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen bzw. zu pflanzenden Gehölze zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist zur Entwicklung einer blütenreichen Ruderalflur höchstens alle 2 Jahre nicht vor September zu mähen. Die Einstellung der Mahd und damit die natürliche Entwicklung eines Gehölzes ist insgesamt oder auf Teilflächen zulässig. Die Fläche wird einem zukünftigen Bebauungsplan durch textliche Festsetzung oder städtebaulichen Vertrag als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
12. Im Stammbereich der gem. Ziff. 7 - 11 festgesetzten Bäume müssen, soweit nichts anderes festgesetzt ist, jeweils 9 m² dauerhaft unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils geltenden Fassung

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.04.2005).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 12.09.2005
Bereich Vermessung und Geodaten
gez. Dr. Grundey

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Walsenhausdamm 7
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 12.09.2005
Planverfasser
gez. Schwerdt

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 08.11.2004 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2004 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.11.2004 bis 10.12.2004. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den 12.09.2005
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
gez. Pülz

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 21.03.2005 zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den 12.09.2005
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
gez. Pülz

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 05.04.2005 bis 04.05.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist am 26.03.2005 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.

Hildesheim, den 12.09.2005
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
gez. Pülz

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ..... bis ..... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist am ..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.

Hildesheim, den .....
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
.....

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes 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 23.05.2005 bis 06.06.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hildesheim, den 12.09.2005
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
gez. Pülz

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 27.06.2005 als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

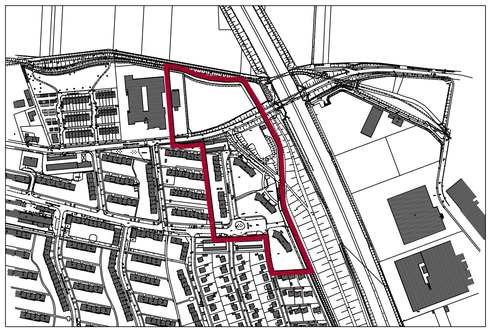
Hildesheim, den 12.09.2005
gez. Dr. Kumme (L.S.) gez. Deufel
Oberbürgermeister Oberstadtdirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 09.11.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 09.11.2005 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 11.01.2006
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
gez. Pülz

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 Abwägungsvorgangs im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.

Hildesheim, den 13.11.2007
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
gez. Warnecke



Übersicht Maßstab 1 : 5.000

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan DR 301

Lohdestraße

Die Bebauungspläne DR 9 Drispenstedt Ost und DR 228 Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Hildebrandstraße werden, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans DR 301 überdeckt werden, aufgehoben.

Maßstab 1:1.000 Stand: 06/05

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Walsenhausdamm 7 38100 Braunschweig