



Textliche Festsetzung

- Festsetzungen zum Schallschutz
 - Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
 - Die im Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente L_{Ek} wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“, Ausgabe Dezember 2006, bestimmt. Die anteiligen Immissionskontingente L_{ik} einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:
$$L_{ik} = L_{Ek} - 10 \log(4s_m^2/1m^2) + 10 \log S/1m^2$$

L_{Ek} = Schallemissionskontingent in dB
s_m = horizontaler Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m
S = Größe der Teilfläche in m²
Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 sm.

 - In dem Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die Emissionskontingente von tagsüber 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten. Die Tageszeit umfasst den Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr, die Nachtzeit den Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr.
 - Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente L_{Ek} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{ik} an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.
Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

 - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
 - Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der zulässigen Gesamtimmissionssituation eintritt und einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Bedingung, dass das Kontingent im Plangebiet nur einmal ausgenutzt wird.
 - Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
 - Für betriebsgebundenes Wohnen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist über schalltechnischen Selbstschutz zu gewährleisten, dass durch geeignete Schalldämmmaßnahmen die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im Gewerbegebiet sind selbständige Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel nicht zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Garagen und Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unzulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 15 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Maßgeblich ist die Höhe der obersten Gebäudekante. Überschreitungen für technische Aufbauten können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Diese Bestimmungen gelten mit Ausnahme der Überschreitungsmöglichkeit auch für Werbeanlagen.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen aller Art mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume und nach Ziffer 10 anzupflanzende Bäume werden auf die nach Satz 1 anzupflanzende Anzahl von Bäumen angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 20 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch mindestens 2,00 m breite Pflanzstreifen zwischen je fünf Stellplätzen zu gliedern. Innerhalb dieser Pflanzstreifen ist je fünf Stellplätze ein großkröniger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Von der Zufahrtbeschränkung an der Mastbergstraße kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass die Leistungsfähigkeit der Knoten Mastbergstraße / Münchwiese und Mastbergstraße / Lerchenkamp / Steuerwalder Straße nicht beeinträchtigt wird.
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 (BGBl. I S. 466),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. November 2011 (Nds. GVBl. S. 422).

Planzeichenerklärung

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

GE

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

1,2

Geschoßflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise (sh. textl. Fests. Ziff. 4)

Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

• • •

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (sh. textl. Fests. Ziff. 11)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

□

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. textl. Fests. Ziff. 7)

●

Baum erhalten (sh. textl. Fests. Ziff. 8)

●

Baum anpflanzen (sh. textl. Fests. Ziff. 8)
- Sonstige Planzeichen

□

Mit Leitungsrechten zugunsten der SEH Hildesheim zu belastende Fläche

□

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Fläche 1 zu belastende Fläche

• • •

Abgrenzung zwischen Fläche 1 und Fläche 2

□

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Übersichtsplan

M 1:5000

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...15.06.2011.....).</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hildesheim, den ...15.06.2011..... Bereich Vermessung und Geodaten</p> <p>.....gez. K. W. W. Vermessungsamt</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den ...15.06.2011..... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>.....gez. W. W.</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am ...06.12.2010..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...14.12.2010..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterfertigung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ...15.12.2010..... bis ...11.01.2011..... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den ...04.06.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. W. W.</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ...05.02.2011..... bis ...08.08.2011..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Hildesheim, den ...04.06.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. W. W.</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ...05.02.2011..... bis ...08.08.2011..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Hildesheim, den ...04.06.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. W. W.</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ...15.06.2011..... bis ...08.08.2011..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am ...15.06.2011..... 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 ...04.06.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. W. W.</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 ...22.05.2012..... bis ...25.05.2012..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hildesheim, den ...04.06.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. W. W.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom ...03.07.2012..... beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den ...17.07.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. W. W. (L.S.)</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am ...18.07.2012..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ...18.07.2012..... rechtswirksam geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den ...20.08.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. W. W.</p>	<p>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 Flächenutzungsplans nach Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ...02.08.2013..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. W. W.</p>

Hinweise

Grünordnerischer Fachbeitrag / Bilanzierung
Zu dieser Bebauungsplanänderung wurde eine Bilanzierung der zusätzlichen Eingriffe als Ergänzung zum grünordnerischen Fachbeitrag (des Ursprungsbebauungsplans) erarbeitet. Die in dieser Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzung zum Anpflanzen werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Grundwassernutzung / Altlasten
Aufgrund der durch die bisherige Nutzung des Geländes als Kaserne entstandenen Altlasten ist das Grundwasser in dem Gebiet nicht nutzbar. Eine genaue Darstellung der Altlasten ist dem Gutachten des Büros Pelzer und Partner, 2007, zu entnehmen.

Brandschutz
Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher seitens des Vorhabenträgers bzw. Bauherren zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Stadt Hildesheim

3. Änderung des Bebauungsplans HN 299

"Gewerbegebiet Münchwiese"

Maßstab 1:500 04/12