

Planzeichenerklärung			
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)			
	Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1)		
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)			
	Geschossflächenzahl	0,55	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse	85 m ü. NN	max. Höhe baulicher Anlagen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)			
	abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Ziffer 3)		Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)			
	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Einfahrtsbereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)			
	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser		Regenwasserrückhaltebecken
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)			
	Öffentliche Grünfläche		Private Grünfläche
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)			
	Überschwemmungsgebiet nach Errichtung der Hochwasserschutzmaßnahme		
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)			
	Baum anpflanzen		Baum erhalten
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6)		
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)		
9. Sonstige Planzeichen			
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)		
	Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		

- ### Örtliche Bauvorschrift
- Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur westlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im zulässig.
 - An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Oberkanten der Außenwände zulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche solcher Werbeanlagen darf maximal 4 m² groß sein.
 - Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Werbeanlagen auf festgesetzten Grünflächen und innerhalb von Flächen zum Anpflanzen.
 - Auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Einmündung Lucienvörder Allee ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Mit dieser Anlage darf ausschließlich Werbung für Betriebe und Dienstleistungsangebote innerhalb des Sondergebiets gemacht werden.
 - Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Werbeanlagen gemäß Ziffer 1 bis 5. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.


- ### Textliche Festsetzungen
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 2.350 m² zulässig. Im Einzelnen sind ein Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt mit bis zu 1400 m² VK, ein Drogeriemarkt mit bis zu 700 m² VK sowie weitere Einzelhandelsbetriebe mit anderen natversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Ausnahmeweise können auch Dienstleistungsbetriebe, die überwiegend der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 - Festsetzungen zum Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

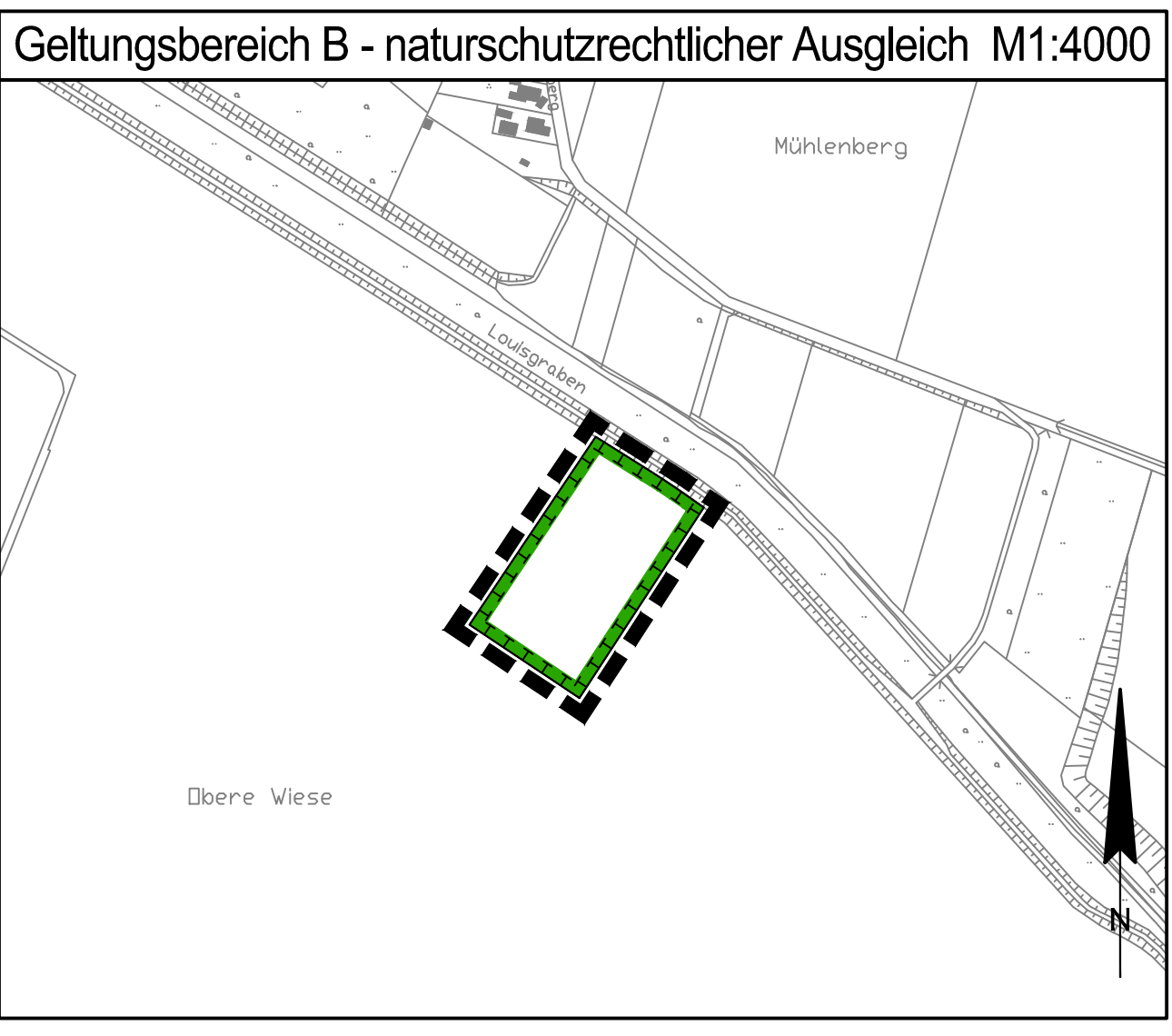
2.1 Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw'' pro m² wurden auf Grundlage der DIN ISO 9613-2: 1996 (mit Stand 1999-10) bestimmt.

2.2 Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) 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.

2.3 Grundlage der Beurteilung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Verbrauchermärkte ist die TA Lärm. Bei der Beurteilung sind alle Lärmquellen im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel zu berücksichtigen. Hierbei ist insbesondere der Parkplatz mit den für die Art der Nutzung typischen Geräuschen zu beachten.
 - Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist für die Energieversorgung Hildesheim GmbH + Co. KG und die Stadtentwässerung Hildesheim AöR bestimmt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Im Sondergebiet ist in unmittelbarer Nähe und in gleichmäßiger Verteilung je fünf Stellplätze mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen, dauerhaft 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)
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 250 m² ein mittelgroßer oder großer, standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern mit mindestens einem Gehölz je 3 m² zu bepflanzen. Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, sind ausschließlich flachwurzeln Sträucher anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets ist eine Bebauung erst zulässig, wenn die Aufschüttung des Geländes auf 77,65 m Höhe über NN erfolgt ist. Die Aufschüttung des Geländes darf nur innerhalb der Fläche des Sondergebietes erfolgen, die außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- ### Rechtsgrundlagen
- Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
 - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (NDS. GVBl. S. 206)
 - das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)
- ### Hinweis
- Zu diesem Bebauungsplan wurde ein gründerischer Fachbeitrag durch HNW Landschaftsarchitektur, Hildesheim erarbeitet. Die im Bebauungsplan getroffenen gründerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden durch den gründerischen Fachbeitrag konkretisiert.
 - Sowohl das Sondergebiet als auch die im „Geltungsbereich B“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Innerste in der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO). Die Vorgaben der BPG-VO sind zu beachten.
 - Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 2 zum Schallschutz sind die Ergebnisse der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Volker Meyer, Elze (01.10.2013).

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Hildesheim Flur: 58 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014  Landesamt für Geodäsie und Landvermessung Niedersachsen		Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (4-22/2013 vom 03.04.2014). 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. Hildesheim, den 02.05.2017..... LGLN, Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim geiz. Hoberg..... Siegelt	
Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.		Die Aufstellung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 09.11.2009 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2009 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.11.2009 bis 11.12.2009. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Hildesheim, den 01.02.2017..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage geiz. Brouër.....	
Hildesheim, den 01.02.2017..... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung geiz. Brouër.....		Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 20.12.2016 bis 23.01.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 10.12.2016 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Hildesheim, den 01.02.2017..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage geiz. Brouër.....	
Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 30.11.2016 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.		Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 20.12.2016 bis 23.01.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 10.12.2016 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Hildesheim, den 01.02.2017..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage geiz. Brouër.....	
Hildesheim, den 01.02.2017..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage geiz. Brouër.....		Dieser Bebauungsplan und diese örtliche Bauvorschrift wurden gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 03.04.2017 als Sitzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt. Hildesheim, den 05.04.2017..... geiz. Brouër..... (L.S.)	
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 20.12.2016 bis 23.01.2017 erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 10.12.2016 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Hildesheim, den 01.02.2017..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage geiz. Brouër.....		Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind wieder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften nach Verletzung der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans nach Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden. Hildesheim, den 19.10.2018..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage geiz. Brouër.....	
Hildesheim, den 31.05.2017..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage geiz. Brouër.....			



Übersichtsplan M 1:5000

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HM/OS 139 und örtliche Bauvorschrift HM/OS 139

" Bei Vier Linden "

Maßstab 1:500 03/17