

Örtliche Bauvorschrift

- Innerhalb der Fläche für Wohngebäude für Senioren sind je drei Wohnungen zwei Einstellplätze nachzuweisen.
(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
- Innerhalb des Gebiets WA 2 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4 m. Innerhalb der Fläche für Wohngebäude für Senioren beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand vom günstigsten Punkt der an das Gebäude anschließenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind unzulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Innerhalb des Gebiets WA 2 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9 m. Innerhalb der Fläche für Wohngebäude für Senioren beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 12 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche unter dem First zu messen. In den Gebieten WA 1, MI 1 und MI 2 beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 11 m. Die Höhe ist senkrecht zwischen der obersten Attika oder der hohen Seite eines Pultdaches und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche zu messen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Drenpelhöhe im Gebiet WA 2 beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Im Gebiet WA 1 und in den Mischgebieten sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig. Im Gebiet WA 2 und innerhalb der Fläche für Wohngebäude für Senioren sind mit Ausnahme von Pultdächern alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt im Gebiet WA 2 30° bis 42°, und innerhalb der Fläche für Wohngebäude für Senioren 20° bis 30°.

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für untergeordnete Teile des Hauptgebäudes und für Nebenanlagen mit bis zu 40 m² Bruttoflächeninhalt ist die Dachform freigestellt.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- In den Mischgebieten und dem Gebiet WA 1 ist ein Geschoss oberhalb des 2. Obergeschosses als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände an der straßenzugewandten Vorderseite und der Hinterseite um mindestens 0,80 m hinter die Außenwandfläche des 2. Obergeschosses zurücktreten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Im Gebiet WA 2 und in der Fläche für Wohngebäude für Senioren darf die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dachanschnitte einer Dachseite höchstens 60% der Traufänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,00 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Innerhalb des Gebiets WA 2 und innerhalb der Fläche für Wohngebäude für Senioren sind als Material der Dachoberfläche nur naturrote, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende Materialien zulässig. Davon ausgenommen sind begrünte Dächer, Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen bis 40 m³ Bruttoflächeninhalt.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten, die Ansichtsfäche solcher Werbeanlagen darf maximal 1 m² groß sein.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
- Sichtdurchlässige Einfriedungen wie Mauern und Zäune über 0,80 m Höhe sind unzulässig. Südlich der Dethmarstraße sind Hecken zur Einfriedung nur aus sommergrünen Laubgehölzen zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- Innerhalb der privaten Grünfläche „Streuobstwiese“ sind zur Grundstückseinfriedung nur Staketenzäune oder Koppelpfosten (senkrecht oder waagrecht gelattete Holzzäune) aus naturfarbenem Holz bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, an dem und in dessen Höhe sie befestigt sind. Parabolantennen auf über 30° geneigten Dächern müssen mit ihrer Oberkante mindestens 1,50 m unterhalb der Oberkante des Dachfirsts bleiben.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2 bis 12 zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drenpelhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und -material, Dachgestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen und Parabolantennen. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der Mischgebiete sind Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Innerhalb des Gebietes für Wohngebäude für Senioren können neben altengerechten Wohnungen ausnahmsweise auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende dienstleistende Handwerksbetriebe bis zu einer Grundfläche von jeweils 150 m² zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- Die im Gebiet WA 1 festgesetzte bauliche Nutzung ist erst zulässig, wenn die Bebauung im Gebiet MI 2 im Rohbau fertiggestellt ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Garagen und Carports sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttoflächeninhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mindestens 2 m breit mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Im Einzelfall können die Abstandsflächen auf 2 m verringert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Festsetzungen zum Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Wohngebäude entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die in dem Gebiet MI 2 und dem Wohngebäude für Senioren an der zur Robert-Bosch-Straße abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden, was eine Reduzierung des entsprechenden Lärmpegelbereichs um eine Stufe bewirkt.

7.2 Innerhalb des Gebiets MI 2 sind die Außenwohnbereiche auf der der Robert-Bosch-Straße abgewandten Gebäudeseite vorzusehen. Ausgenommen sind Außenwohnbereiche, die durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schutzmaßnahmen geschützt sind.

7.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, deren Schalldämmung die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.
- Die mit Leitungsrechten zugunsten der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI) zu belastenden Flächen sind von Bebauung freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Obstwiesen mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 100 m² auf extensiv gepflegten Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Obstbaumwiese gemäß den Vorgaben der gründerischen Planung zu diesem Bebauungsplan zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Hinweis zu Versickerungsfähigkeit ist zu beachten !

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 Gesetz vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S.434)

Planzeichenerklärung

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

WA

Allgemeines Wohngebiet

MI

Mischgebiet

2Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0,6

Geschossflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

II

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

II

zwingende Zahl der Vollgeschosse

OK

Mindesthöhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O

offene Bauweise

G

geschlossene Bauweise

D

nur Doppelhäuser zulässig

E

nur Einzelhäuser zulässig

—

Baugrenze

↔

Hauptfirstrichtung
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

P

Öffentliche Parkplätze

—

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

▼▼▼

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Streuobstwiesen
- 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baum anpflanzen
- Sonstige Planzeichen**

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

—

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

ST

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI)

—

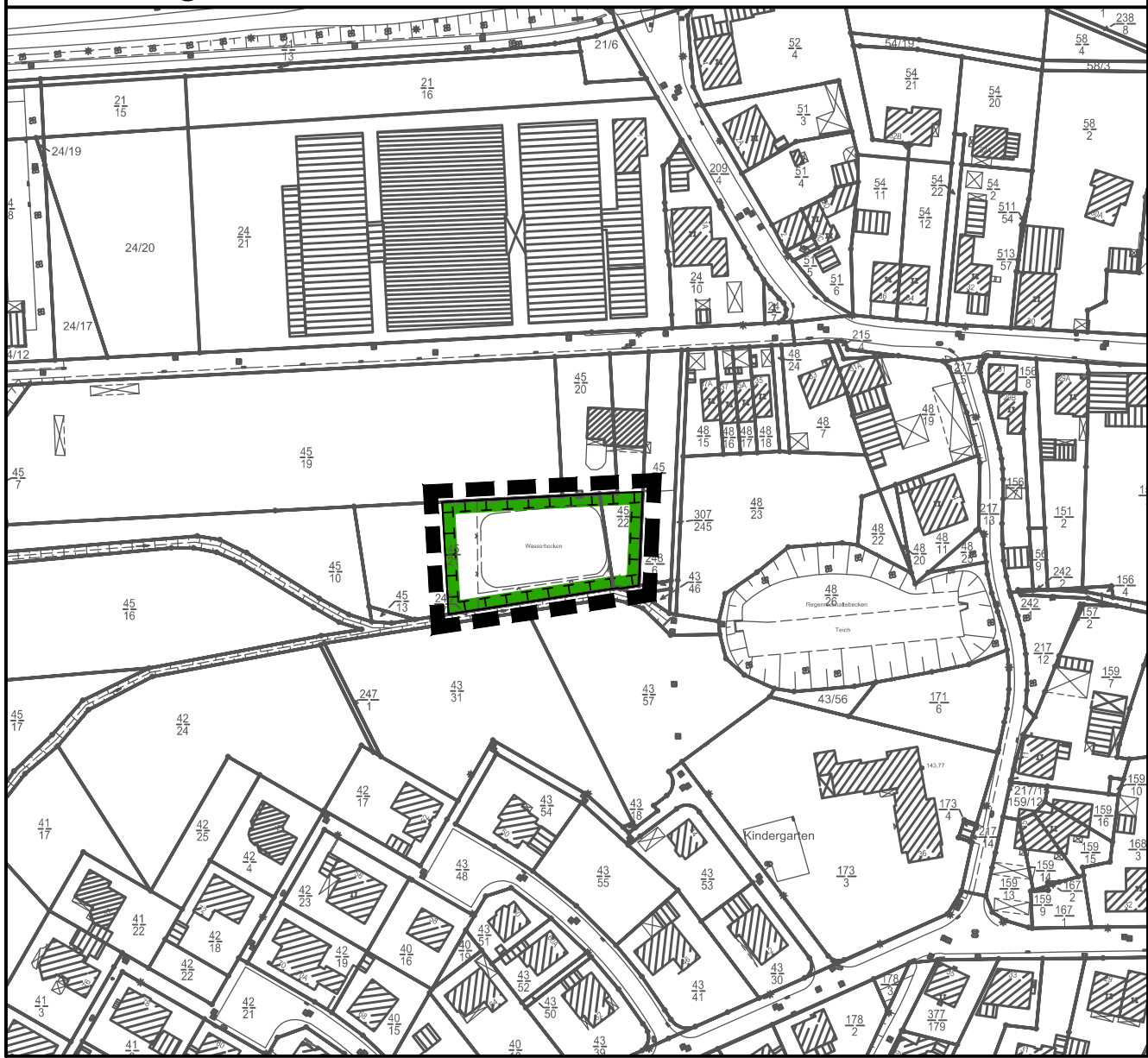
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB III

Lärmpegelbereich (sh. textl. Fests. Nr.7)


Geltungsbereich B

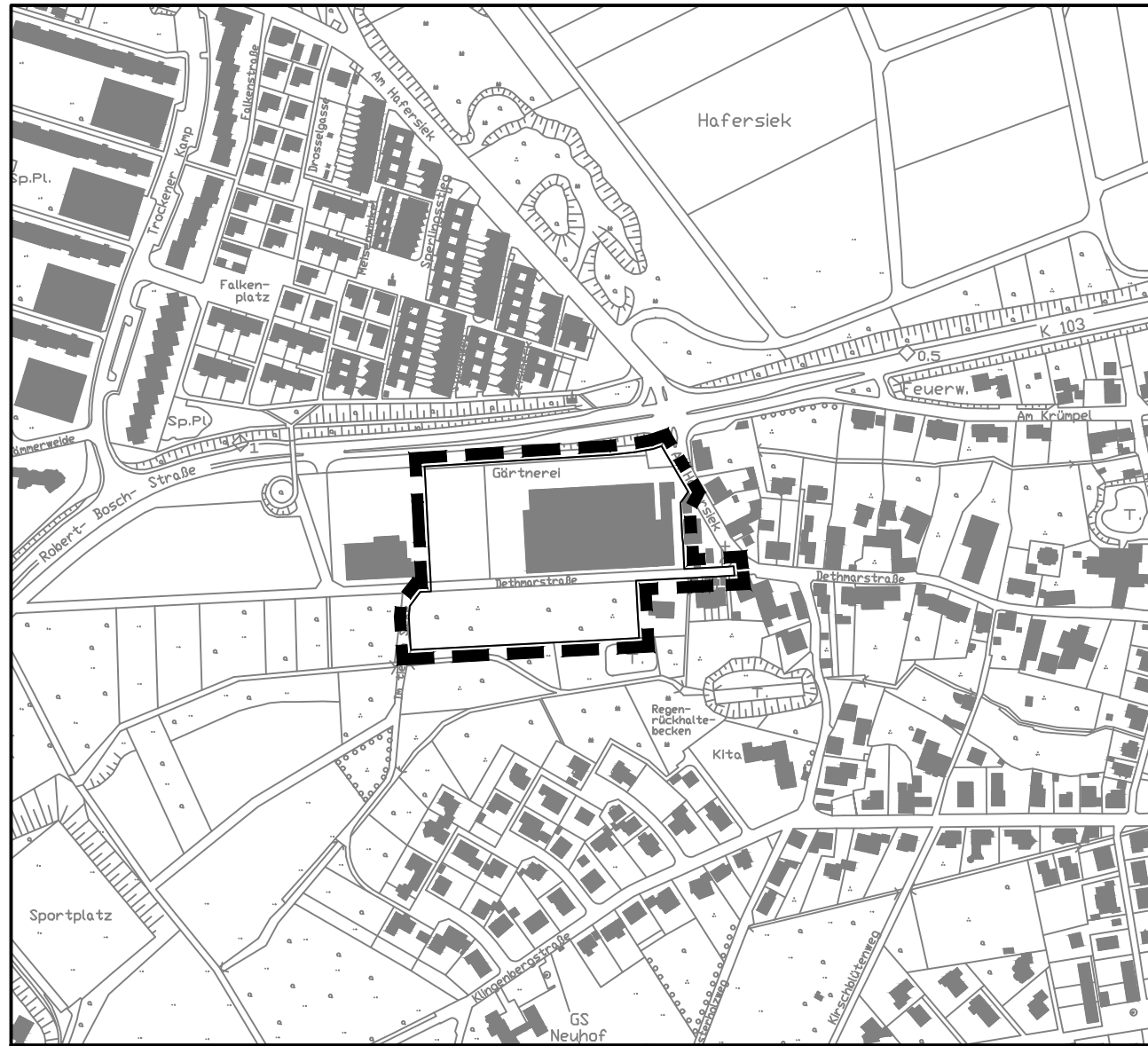
M 1:2000



Hinweise

- Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesem Bebauungsplangebiet nicht möglich.
- Zu diesem Bebauungsplan wurde im Zusammenhang mit dem Umweltbericht eine gründerische Planung von dem Landschaftsarchitekten Uwe Michel mit Datum vom 10.02.2016 erarbeitet.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Hildesheim Flur: 65 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2015  Landamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen		Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (4.4.2015 vom 23.09.2015). 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 ..07.03.2017..... LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim	
		gez. Hoberg	Siegel
Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.		Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am ..01.07.2015..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..04.07.2015..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..06.07.2015..... bis ..31.07.2015..... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Hildesheim, den ..01.09.2016..... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung Der Oberbürgermeister Im Auftrage	
gez. Bröüer		gez. Bröüer	
Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am ..18.05.2016..... zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.		Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ..07.06.2016..... bis ..06.07.2016..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am ..25.05.2016..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Hildesheim, den ..01.09.2016..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage	
gez. Bröüer		gez. Bröüer	
Dem geänderten Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am ..28.09.2016..... zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.		Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ..18.10.2016..... bis ..18.11.2016..... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am ..08.10.2016..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Hildesheim, den ..29.09.2016..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage	
gez. Bröüer		gez. Bröüer	
Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom ..20.02.2017..... als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Ihr wurde zugestimmt.		Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am ..24.05.2017..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..24.05.2017..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit. Hildesheim, den ..21.02.2017.....	
gez. Dr. J. Meyer		(L.S.)	gez. Bröüer
Oberbürgermeister			
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 ..15.10.2018..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage	
gez. Bröüer			



Übersichtsplan

M 1:5000



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan NE 110 und Örtliche Bauvorschrift NE 110

" Hafersiek "

Die Bebauungspläne NE 142 und NE 107 werden aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans NE 110 überdeckt werden.

Maßstab 1:1000

09/16