

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748)
- 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 22.10.2014 (Nds. GVBl. S.291)

Zeichenerklärung

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

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

o offene Bauweise

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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

⊙ (1,6) Geschossflächenzahl

⊙ (0,4) Grundflächenzahl

⊙ (IV) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

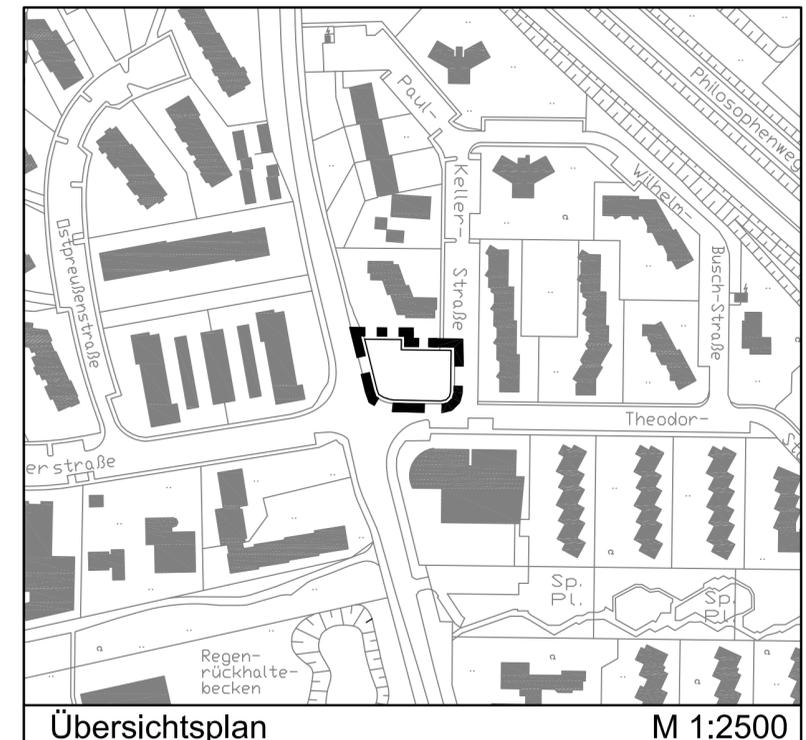
Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um insgesamt bis zu 50 % überschritten werden. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kann eine Überschreitung um weitere 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- An der südlichen Baugrenze kann im 2. und 3. Obergeschoss ausnahmsweise ein Vortreten um bis zu 1 m auf höchstens 15 % der Gebäudelänge zugelassen werden. An der östlichen Baugrenze kann ausnahmsweise ein Vortreten in allen Geschossen um bis zu 0,5 m auf höchstens 30 % der Gebäudelänge zugelassen werden.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen**
Es sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Gebäudehöhen**
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 16 m. Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante der Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche. Für Aufzughäuser sind Überschreitungen um bis zu 2,00 m ausnahmsweise zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Staffelgeschoss**
Ein Geschoss oberhalb des 3. Obergeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,20 m hinter die Außenwandfläche des 3. Obergeschoss zurücktreten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Dachmaterialien**
Es sind ausschließlich begrünte Dachoberflächen zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttorauminhalt.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Fassadengestaltung**
Fassaden sind in einem ausgeglichenen Verhältnis als Putzflächen in den Tönen weiß bis hellgrau und mit roten, rotbraunen oder rotblaubunten Klinkersteinen zu gestalten. Die vorgegebenen Materialien dürfen dabei höchstens 60 % und mindestens 40 % der Fassadenfläche einnehmen. Als Beurteilungsgrundlagen für die Putzflächen, dienen die im Farbregister RAL 850 HR festgelegten Farben: RAL 9010 (reinweiß), RAL 9001 (cremweiß), RAL 9002 (grauweiß) und RAL 7035 (lichtgrau). Die Farbe des Klinkers muss dem aus Ton gebrannter Steine entsprechen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Geländeveränderungen**
Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind straßenseitig nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Einfriedungen**
Sichtundurchlässige Einfriedungen wie Mauern und Zäune über 0,8 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- Antennen**
Parabolantennen dürfen nicht höher angebracht werden, als bis zu 1 m unterhalb 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.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachformen, Gebäudehöhen, Staffelgeschoss, Dachmaterialien, Fassadengestaltung, Geländeveränderungen, Einfriedungen und Antennen gemäß Ziff. 1 bis 7. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-210/2014 vom 30.06.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Hildesheim, den23.03.2015..... LGLN, Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim	Hildesheim, den20.11.2014.... Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht
.....gez. Köhler.....gez. Kraaz.....
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 am22.05.2013..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am In der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis Gleichzeitig bestand allgemein Colegenheit zur Aufhebung und Erörterung.	Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Hildesheim, den05.12.2014.... Der Oberbürgermeister Im Auftrage	Hildesheim, den05.12.2014.... Der Oberbürgermeister Im Auftrage
.....gez. Kraaz.....gez. Kraaz.....
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom07.10.2014..... bis06.11.2014..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.	Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom07.10.2014..... bis06.11.2014..... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung ist am27.09.2014..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.	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, den05.12.2014.... Der Oberbürgermeister Im Auftrage	Hildesheim, den05.12.2014.... Der Oberbürgermeister Im Auftrage
.....gez. Kraaz.....gez. Kraaz.....
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 bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom15.12.2014.... als Satzung beschlossen.
Hildesheim, den16.12.2014.... Der Oberbürgermeister Im Auftrage	Hildesheim, den16.12.2014....gez. Dr. Meyer..... (L.S.) Oberbürgermeister
.....gez. Kraaz.....gez. Kraaz.....
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am17.12.2014.... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am17.12.2014.... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.	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, den26.01.2015.... Der Oberbürgermeister Im Auftrage	Hildesheim, den14.01.2015.... Der Oberbürgermeister Im Auftrage
.....gez. Kraaz.....gez. Kraaz.....



Stadt Hildesheim

1. Änderung des Bebauungsplans OS 127 "Theodor-Storm-Straße"

Maßstab 1:500

09/14