



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)**

SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)
- 2. Nutzungsschablone (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Art der baulichen Nutzung (siehe textl. Festsetzung Nr. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

SO	a
I	0,6
0,6	103 m ü. NN

Abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (siehe textl. Festsetzung Nr. 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

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

a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Zuordnungsziffer zur Kennzeichnung von Flächen, denen eine textliche Festsetzung zugeordnet ist

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- 6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

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)

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

Höhenbezugspunkt in Meter über NN (NormalNull)

Textliche Festsetzungen

1. In den "Sonstigen Sondergebieten" (SO₁ + SO₂) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" ist ein Lebensmittelleinzelhandelsmarkt mit ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Hildesheimer Liste 2015 zulässig. Die maximale Gesamtverkaufsfäche ist auf 1.500 qm beschränkt. Innerhalb des Lebensmittelleinzelhandelsmarktes sind auch zentrenrelevante Sortimente gemäß Hildesheimer Liste 2015 zulässig, wenn diese maximal 10% der Gesamtverkaufsfäche nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
2. **Schallschutz**
In den "Sonstigen Sondergebieten" (SO₁ + SO₂) dürfen nur Anlagen und Einrichtungen betrieben werden, die die folgenden Schall-Emissionskontingente L_{EX} (vgl. DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe 2006/12) nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

2. **Schallschutz (Fortsetzung)**

Teilfläche	L _{EX, tags} [dB(A)]	L _{EX, nachts} [dB(A)]
SO ₁	63	48
SO ₂	57	42

Tabelle: "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)"

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr). Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte Li ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittelfrequenz f = 500 Hz und eine mittlere Quellhöhe hQ = 4 m über Geländeoberkante (GOK) durchzuführen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
3. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Für das Plangebiet gilt für Dachflächen und Gebäudeseiten schutzbedürftiger Räume (wie z.B. Büro- und Sozialräume) der Lärmpegelbereich V mit einem Schalldämm-Maß von 40 dB (gem. Tab. 8 DIN 4109). Für die vom Schienenlärm abgewandten, östlichen Gebäudeseiten gilt der Lärmpegelbereich IV mit einem Schalldämm-Maß von 35 dB. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
4. In den "Sonstigen Sondergebieten" (SO₁ und SO₂) ist eine Überschreitung der festgesetzten **Grundflächenzahl** (GRZ) durch Flächen für Stellplätze sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
5. Innerhalb der **Flächen für Stellplätze** ist die Errichtung von Nebenanlagen bis zu einer Größe von 130 cbm (z.B. Einkaufswagenbox, Müllbox) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
6. Die festgesetzte maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** bezieht sich auf die Höhe über Normalnull (NN) der obersten Gebäudekante (Attika/First). (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
7. Die **abweichende Bauweise** entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
8. Innerhalb der **Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer [1]** ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: 1 Acer platanoides (Spitzahorn). Im Stammbereich dieses Baumes müssen mindestens 10 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die Pflanzfläche ist dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu unterpflanzen. Mit Ausnahme von Einfriedungen und einer Werbeanlage entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 14 ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
9. Innerhalb der **Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer [2]** ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: 1 Acer platanoides (Spitzahorn), 1 Tilia cordata (Winterlinde). Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 10 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die Pflanzfläche ist dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu unterpflanzen. Mit Ausnahme von Einfriedungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
10. Innerhalb der **Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer [3]** ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: 2 Acer platanoides (Spitzahorn), 1 Quercus robur (Stieleiche). Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 10 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die Pflanzfläche ist dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu unterpflanzen. Mit Ausnahme von Einfriedungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
11. Innerhalb der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer [4]** ist eine einreihige Schnitthecke aus Laubgehölzen einer Art zu pflanzen. In einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze und parallel zur Grenze sind 2 Pflanzen pro lfd. Meter zu setzen, die verbleibenden Randflächen sind als krautige Saumstreifen zu entwickeln. Nach dem Aufwachsen der Pflanzung muss die Wuchshöhe der Hecke dauerhaft mindestens 3,00 m über der Geländeoberkante (GOK) betragen. Die krautigen Saumstreifen sind dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten. Die Auswahl der Heckengehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste. Mit Ausnahme von Einfriedungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
12. Innerhalb des "**Sonstigen Sondergebietes**" (SO₁) ist auf der Fläche für Stellplätze der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: 4 Acer platanoides (Spitzahorn). Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 qm unversiegelte Vegetationsfläche sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Zusätzlich sind auf der Stellplatzfläche 3 weitere großkronige Laubbäume als Hochstämme der Art Acer platanoides (Spitzahorn) mit Stammumfängen von mind. 18 - 20 cm in einer Pflanzfläche von mindestens je 10 qm anzupflanzen. Die Bereiche der Vegetations- bzw. Pflanzflächen sind dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu unterpflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung, Bodenverdichtung und Leitungsquierungen zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
13. Die **anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze** der textlichen Festsetzungen Nr. 8 bis 12 sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
14. Im "**Sonstigen Sondergebiet**" (SO₁) ist die Errichtung einer **freistehenden Werbeanlage** (z.B. Pylon, Stelen) als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die Oberkante der Gesamtanlage darf höchstens 97 m über NN betragen. Mit der Anlage ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten. (§ 14 BauNVO)

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

15. Im Bereich des Naturschutzgebiets "Lange Dreisch und Osterberg" in Hildesheim sind auf dem dortigen ehemaligen Standortübungsplatz vorhandene Betonflächen in Artenschutzgewässer für den dort vorkommenden Urzeitkreb (trips cancriformis) umzuwandeln. Die Maßnahme ist entsprechend der detaillierten Darstellung und Beschreibung im grünordnerischen Fachbeitrag durchzuführen. (§ 1a Abs. 3 BauGB)
- Ausgleichsfläche** M 1:10.000

Unter dem Mastberge
Standortübungsplatz
Gemarkung 035086 - Himmelschür
Flur 001
Flurstück 00015/003
- Liste der Gehölzarten**

Pflanzliste			
Heckengehölze:	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Crataegus laevigata	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Zweigriffeliger Weißdorn		Rotbuche

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
Heckengehölze, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm
- Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Hildesheim, Flur: 14
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN
Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die südlichbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-316/2016 vom 06.09.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 28.12.2017.....
LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

gez. Hobing.....

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Telefon: (0511) 85 65 8-0 Fax: (0511) 85 65 8-99 • Email: email@srl-weber.de

Hannover, den 15.12.2017.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. Lena Weber-Haus.....

Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 08.06.2016 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2016 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 20.06.2016 bis 18.07.2016 Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den 15.12.2017.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. Brouil.....

Der Entwurf mit Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgereichten Stellungnahmen geändert. Den Betroffenen wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.08.2017 bis 01.09.2017 Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben.

Hildesheim, den 15.12.2017.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. Brouil.....

Hildesheim, den 28.12.2017.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. Dr. J. Meyer..... (L.S.)

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 28.01.2018..... in der Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind damit am 28.01.2018..... rechtsverbindlich geworden und liegen zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 28.01.2018.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. Brouil.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 28.01.2018.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. Brouil.....
- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)
- Hinweise
- Altlastenverdacht und Kampfmittelräumung**
Die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs (als Teilfläche der ehemaligen Mackensen-Kaserne) wird aufgrund der früheren militärischen Nutzung im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim geführt. Für die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs (als Teilfläche der ehemaligen Mackensen-Kaserne) kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Bombenbündelgänger vorhanden sind. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist daher die Gefahrenabwehrbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen.

Grünordnerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro "Freiraum-Landschaft-Umwelt Planungsgesellschaft GbR" (FLU) in Delligsen erarbeitet. Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Artenschutz
Im Rahmen von Rückschnitt-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes im gesamten Geltungsbereich zu beachten (§§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)

Brandschutz
Mit dem Trinkwassernetz kann der Grundschatz nach Arbeitsblatt W 405 mit 96 m³/h im Umkreis von 300 m abgedeckt werden. Aufgrund der Größe der geplanten Vorhaben können darüber hinaus auch Maßnahmen zum Objektschutz erforderlich sein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher Maßnahmen des Bauherren zur Deckung des Löschwasserbedarfs (Objektschutz) festzulegen.

Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, hier: Erschütterung
Im Plangebiet können bauliche Vorkehrungen gegen Erschütterungen (erschütterungs-dämpfende Bauweisen) an den geplanten Gebäuden / Anlagen erforderlich werden. Vorab sollten Überprüfungen der Kornzusammensetzungen des Bodens erfolgen, auf deren Grundlage ggf. Maßnahmen zur Baugründertüchtigung vorzusehen sind. Die Nachweise sind im Bauantragsverfahren zu erbringen.
-
- 

Stadt Hildesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan HO 111

" Frankenstraße West "

Der Bebauungsplan HO 313 wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 111 überdeckt wird, aufgehoben.

Maßstab 1:500 03/11/17