

Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten
  - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
  - 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
  - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06. Juni 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. November 1991.

Planzeichenerklärung (● verwendete Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung			
WS	Kleinsiedlungsgebiet	MK	Mischgebiet
WR	Reines Wohngebiet	MK	Kerngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
WB	Besonderes Wohngebiet	GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet	SO	Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung	
10	Geschäftszahl
30	Baumassenzahl
0,2	Grundflächenzahl
104m ü.NN	maximale Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe, die an der Oberkante der Firstbedeckung zu messen ist

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise siehe textl. Festsetzung Ziff.1
→	Stellung der baulichen Anlagen
---	Baulinie
·····	Baugrenze

Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	Einfahrt
Straßenbegrenzungslinie, die Straßenbegrenzungslinie, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt	Einfahrtbereich
Öffentliche Parkfläche	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Bahnanlagen
	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Planungen, Nutzregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	Naturdenkmal
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Geschützter Landschaftsteil

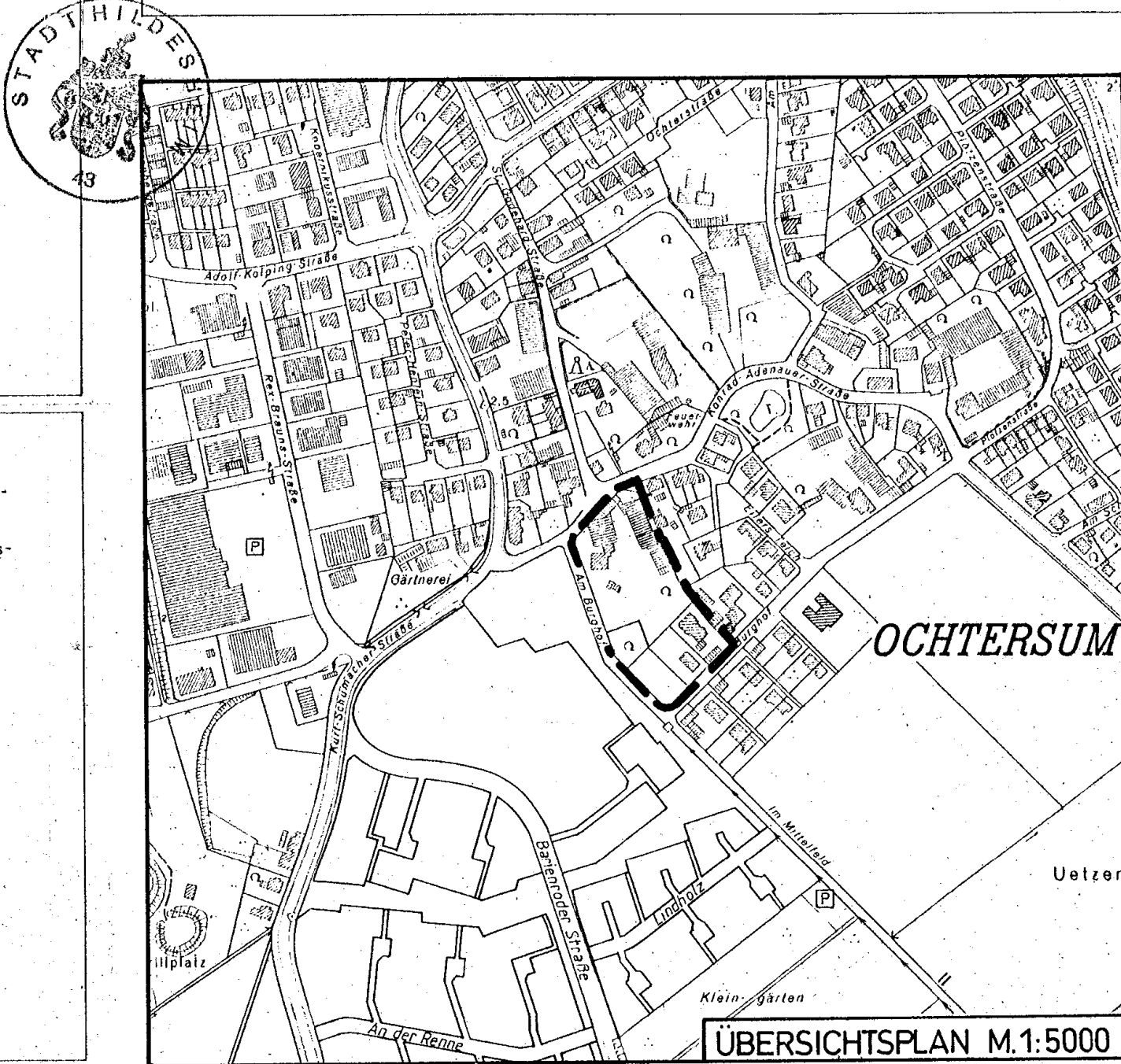
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	St Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Ga Garagen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BImSchG)	GSt Gemeinschaftsstellplätze
Aufschüttung	GGa Gemeinschaftsgaragen
Abgrabung	Höhenlinie
Stützmauer	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen


- Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs.4 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO)
3. Die zulässige Geschosfläche kann ausnahmsweise um bis zu 100% der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden. (§ 21a Abs.5 BauNVO)
4. Unterhalb der Geländeoberfläche können Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. (§ 23 Abs.1 Satz 2 und Abs.5 sowie § 16 Abs.5 BauNVO)
5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Im Einzelfall kann der Mindestabstand bis auf 1 m reduziert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs.5 BauNVO)
6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und Zugänge Grünflächen sein. Wo unmittelbar an diese Flächen angrenzend Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen errichtet werden, sind auf diesen Flächen geschlossene Laubhecken in geschnittener oder freiwachsender Form mit einer Mindestwuchshöhe von 1,50 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs.1 Nr.10 und 25a BauGB)
7. Auf mindestens einem Zehntel der Grundstücksflächen sind heimische Laubgehölze oder Obstgehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 98 NBauO)

1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand vom höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut zu messen. (§ 56 Nr.1 NBauO)
2. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 42 Grad zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden. (§ 56 Nr.1 NBauO)
3. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte einer Dachseite darf höchstens 66% der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Orgängen ist ein Mindestabstand von 150 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Dachflächenfenster sind in der oberen Ebene nur zulässig, soweit sie aus Gründen des Brandschutzes erforderlich sind. (§ 56 Nr.1 NBauO)
4. Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrüntem Dach nur naturrote nicht engobierte Tondachpfannen oder dieser Farbe entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen. (§ 56 Nr.1 NBauO)
5. Überdachungen, die dem Rundfunk und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr.1 NBauO)
6. Pkw-Stellplätze sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände oder Materialform ein Rasenanteil von mindestens 30% besteht. (§ 56 Nr.6 NBauO)



<p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weise die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.03.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den 09.03.1994</p> <p>Sigbert Vermeulen Stadtbaurat</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs</p> <p>Hildesheim, den 26.11.1993</p> <p>Stadtbaurat</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim am 09.03.1992 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.11.1993 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.11.1993 bis 10.12.1993. Gleichzeitig bestand allgemeines Gelegentlich zur Auslegung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 13.12.1993</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 18.04.1994 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 21.04.1994</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>§ 1 Vm. 12 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz</p> <p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) der Zeit vom 10.05.1994 bis 24.05.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Auslegung ist am 02.05.1994 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Erhebung von Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 27.05.1994</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgelegten Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB geändert.</p> <p>Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 02.06.1994 die Änderung zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 02.06.1994</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 16 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 20.06.1994 als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt; ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 28.06.1994</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes OS 129 ist mit Verfügung (Az.: 204.7-21102.2-OS 129.1-54/9/94) vom heutigen Tage gemäß § 1 Abs. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) unter Auflagen genehmigt.</p> <p>Hildesheim, den 05.07.1994</p> <p>BEZIRKSREGIERUNG HANNOVER Im Auftrage</p>	<p>© Auflagen</p> <p>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 05.10.1994 (Az.: 204.7-21102.2-OS 129.1-54/9/94) aufgeführten Auflagen in seiner Sitzung am 06.02.1995 beigetreten.</p> <p>Hildesheim, den 07.02.1995</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB (neueste Fassung) am 22.02.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.02.1995 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 06.03.1995</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Vorleistung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 22.02.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 22.02.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>



# STADT HILDESHEIM

## 1. Änderung des Bebauungsplans OS 129

### "Eilers Hof" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Maßstab 1:500

4/94