



**Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 1997

**Hinweise**

Löschwassermenge  
Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - WA Allgemeines Wohngebiet (sh. textl. Fests. Ziff. 3)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)
    - 0,5 Geschossflächenzahl
    - 0,35 Grundflächenzahl
    - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
    - 1Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - o offene Bauweise
    - Baugrenze
    - E nur Einzelhäuser zulässig
    - D nur Doppelhäuser zulässig
    - H nur Hausgruppen zulässig
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - P Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Fußgängerbereich (§ 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)
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
    - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
    - Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
    - Standort für Wertstoffmüllbehälter
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Spielplatz
  - 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)
    - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB (sh. textl. Fests. Ziff. 6)
    - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - 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)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)**
- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschö 4 m und bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschö 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Die Messpunkte sind im rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
  - Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den Gebieten, in denen ein Vollgeschö zulässig ist, 9 m und in den Gebieten, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, 12 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe der Erschließungsstraße zu messen. Die Messpunkte sind rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
  - Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Dachformen zulässig, die Neigungen zwischen 30° und 42° aufweisen. Für Garagen und baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen sind auch alle Formen begründet Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für baugenehmigungsfreie Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 und 7 NBauO)
  - Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrüntem Dächern nur naturrote nicht engoberte, unglasierte Tondachpfannen oder dieser Farbe entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von baugenehmigungsfreien Nebenanlagen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
  - Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60 % der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Orgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
  - Einzelüberdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 56 Abs. 1 Nr. 4 NBauO)
  - Sichtundurchlässige Zäune, Wände und Mauern über 0,80 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 3 und 6 NBauO)
  - PKW-Stellplätze sind so zu befestigen, dass durch Fugenabstände oder Materialform ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. (§ 56 Abs. 1 Nr. 6 NBauO)
  - Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung widerhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Überdachantennen und PKW-Stellplätze gem. Ziffern 1 - 8 Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 51.129,- EUR geahndet werden.

- Textliche Festsetzungen**
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
  - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 sind an den West-, Nord- und Ostseiten von Gebäuden keine Balkone, Loggien oder Dachterrassen zulässig. Außenbauteile müssen an diesen Gebäudeselten mindestens ein Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109 von R<sub>w</sub> = 35 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Garagen sind nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
  - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, mit mehr als 15 m<sup>2</sup> Bruttoarminhalt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
  - Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind dorftypische hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen. Die gemäß Satz 1 und 2 anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den 07.02.02.....</p> <p>Bereich Vermessung und Geodaten</p> <p>gez. Dr. Grundey</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 07.02.02.....</p> <p>Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>gez. Pöhl</p>
<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 24.09.01 beschlossen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 02.07.01..... die Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 02.07.01..... Gleichzeitig bestand ein Einverständnis der Beteiligten.</p> <p>Hildesheim, den 25.09.01.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p> <p>gez. Pöhl</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 08.05.02..... im Amtsbereich für den Landrats Hildesheim bekannt gemacht. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 22.04.02..... die Änderung zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 23.04.02.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p> <p>gez. Pöhl</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 12.09.02..... bis 11.03.02..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 02.02.02..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorlegung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 15.02.02.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p> <p>gez. Pöhl</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 22.04.02..... die Änderung zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 23.04.02.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p> <p>gez. Pöhl</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 09.05.02..... die Sitzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Er wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 30.05.02.....</p> <p>gez. Wackerhausen (L.S.)</p> <p>gez. Dr. Dreier</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 08.05.02..... im Amtsbereich für den Landrats Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.05.02..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 13.05.02.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p> <p>gez. Pöhl</p>
<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 08.05.2003.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p> <p>gez. Wackerhausen</p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 15.05.2009.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p> <p>gez. Wackerhausen</p>

**ÜBERSICHTSPLAN** M 1:5000

**Stadt Hildesheim**

**1. Änderung des Bebauungsplans BA 177 mit örtlicher Bauvorschrift " Ostanger "**

**Maßstab 1:500** **03/02**