



**Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509),
- 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 (BGBl. I. S. 466),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2012 (Nds. GVBl. S. 279).

**Textliche Festsetzungen**

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets SO 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (sh. Hildesheimer Liste) mit bis zu insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig. In diesem Einzelhandelsbetrieb können auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn diese 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets SO 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten und/oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten (sh. Hildesheimer Liste) mit bis zu 500 m² Verkaufsfläche zulässig. In diesem Einzelhandelsbetrieb können auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn diese insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- In den Mischgebieten MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente (sh. Hildesheimer Liste) sind dabei je Einzelhandelsbetrieb bis max. 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- In den Mischgebieten sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Für die Gebäude entlang der Steuerwalder Straße sind zum Schutz vor Schallemissionen aus den angrenzenden Straßenverkehrsflächen bauliche Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte hat unter Berücksichtigung der Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger 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. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume werden auf die Anzahl der Bäume nach Satz 1 angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**Planzeichenerklärung**

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

**MI** Mischgebiete

**SO** Sondergebiet

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

**1,9** Geschößflächenzahl  
**0,6** Grundflächenzahl

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

**a** abweichende Bauweise (siehe textl. Festst. Nr. 5)  
**g** geschlossene Bauweise

**Baulinie**  
**Baugrenze**

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

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**5. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Öffentliche Grünfläche**  
**Private Grünfläche**

**6. Erhaltung von Bäumen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**Bäume erhalten**

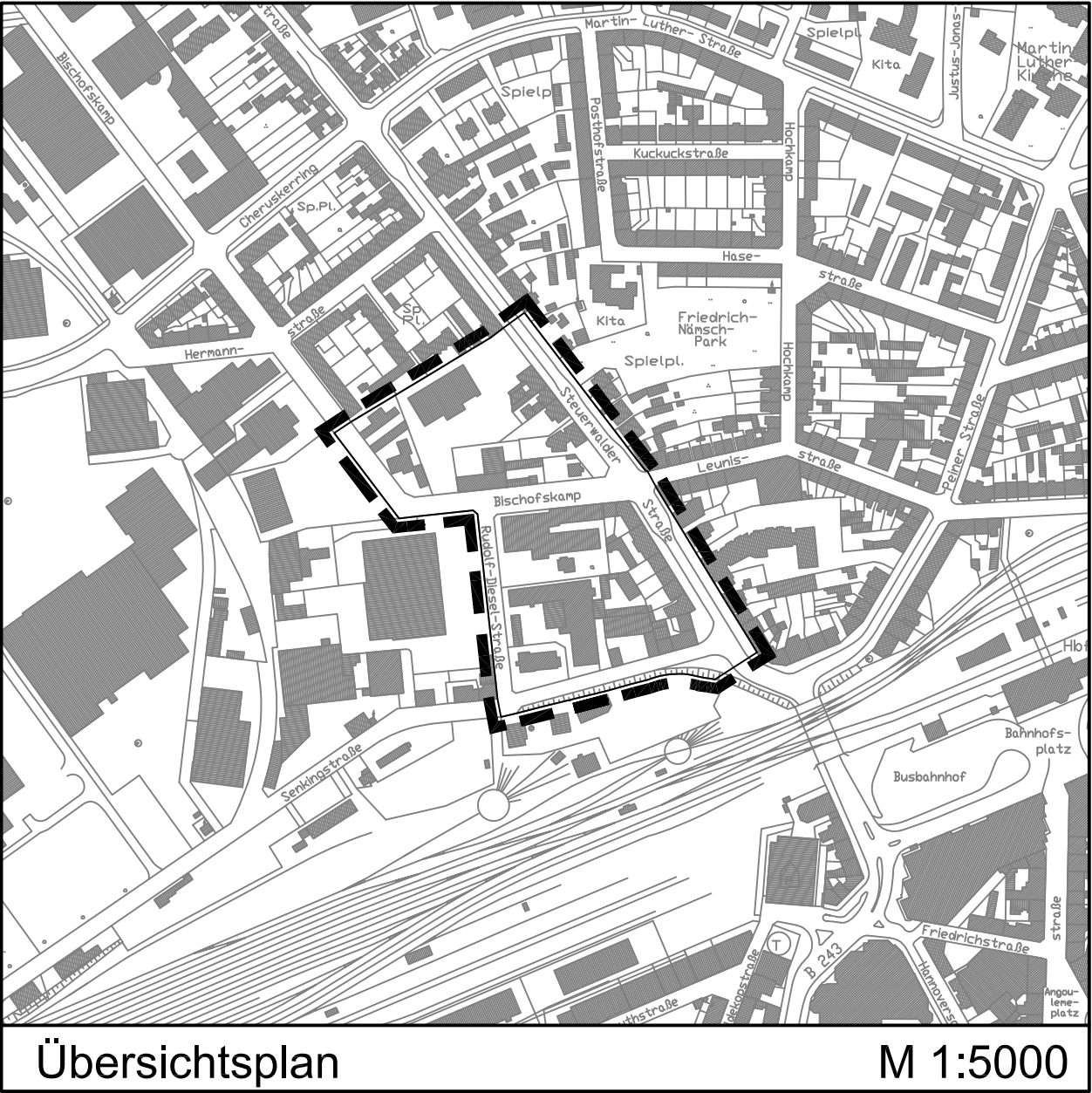
**7. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Flächen f. Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) Wertstoffsammelstelle



<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....).</p> <p>Hildesheim, den ..... LGLN, Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim (Amtliche Vermessungsstelle)</p> <p>.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den ..... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>.....</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am ..... 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 all-gemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am ..... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am ..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ..... bis ..... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am ..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....</p>	<p>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.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den ..... ..... Oberbürgermeister (L.S.)</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans nach Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....</p>

**Örtliche Bauvorschrift**

- An der Steuerwalder Straße sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, daß eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist.
- Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Werbeanlagen gem. Ziff. 1 bis 2. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

# Stadt Hildesheim

## Bebauungsplan HN 272 und Örtliche Bauvorschrift HN 272

### " Bischofskamp Süd "

Maßstab 1:1000

09/12