

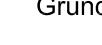

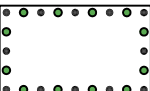

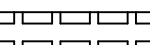

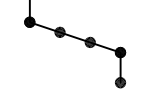







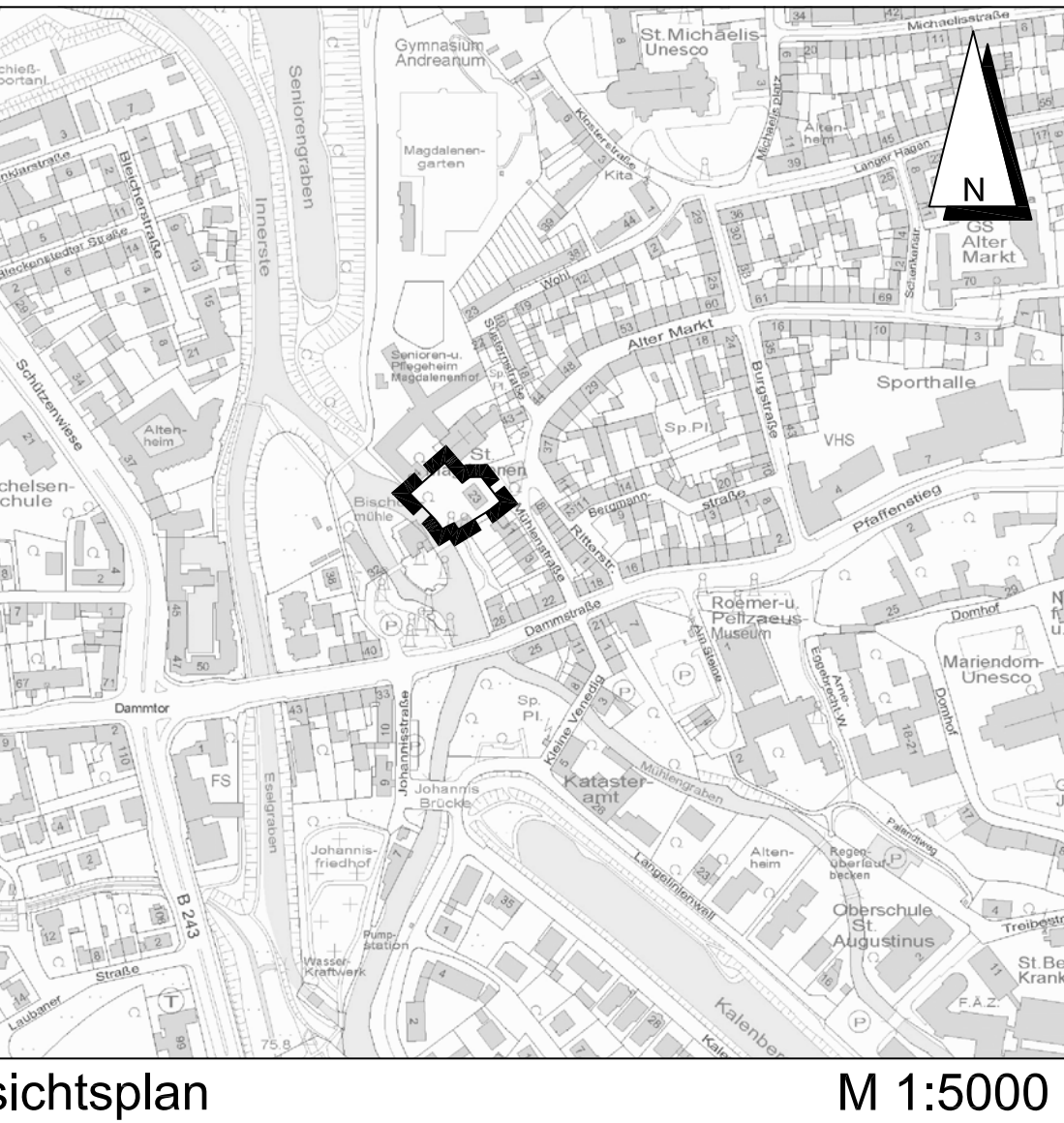
Zeichenerklärung	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 4 BauNVO)	
 WA	Allgemeine Wohngebiete
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
 1,2	Geschossflächenzahl als Höchstzahl
 0,4	Grundflächenzahl
OK 92,0 m üNN	max. Höhe baulicher Anlagen in Meter üNN (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
<b>4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
<b>5. Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TGZ	Tiefgaragenzufahrt
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtentwässerung Hildesheim (SEH) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 12)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Schaffung von Quartieren für Fledermäuse (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
	Schaffung von Quartieren für Mauersegler (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

- ### Textliche Festsetzungen
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die im § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO).
  - Die Höhe baulicher Anlagen ist i.d.R. zu messen an der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper (OK), gilt jedoch auch für Dachaufbauten wie beispielsweise Ortgänge. Die in Metern ü. NN angegebene maximale Höhe baulicher Anlagen darf nicht überschritten werden. (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)
  - Bei den dem Innerstewehr zugewandten Gebäudeseiten müssen die Außenbauteile mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von R'w,ges ≥ 28 dB aufweisen. Schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume, deren Fassaden einem Beurteilungspegel von Lr > 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Außenbauteilen und einer entsprechenden mechanischen Lüftungsunterstützung aus-zustatten. Bei Vorhandensein einer wohnungs- oder gebäudezentralen Lüftungsanlage kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden. Die ergriffenen Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens darzustellen/nachzuweisen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
  - Die notwendige Fällung bzw. Rodung von Bäumen und Gebüsch (Gehölzbeständen) darf nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres stattfinden (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
  - Mindestens 80 % der Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus der im Umweltbericht enthaltenen Artenliste zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Sträucher, die erhalten werden können, können auf die zuvor genannten anzupflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet werden. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
  - Zusätzlich zu den in der textlichen Festsetzung Nr. 5 bestimmten Anpflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches, aber außerhalb der durch die Textliche Festsetzung Nr. 5 bestimmten Fläche sowie außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, mindestens drei Gehölze gem. Tabelle 4 des Umweltberichtes mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
  - Flachdachflächen einschließlich Tiefgaragenabdeckungen, die nicht als Wege oder Terrassen ausgebildet sind, sind mit extensiver Dachbegrünung auf mindestens 8 cm Substratstärke (einschließlich systemabhängiger eventueller Drainageschicht) herzustellen. Die im Umweltbericht enthaltenen konkretisierenden Vorgaben bezüglich der Anforderungen an die Anlage der Dachbegrünung (Saatzmischung, s. S. 15 des Umweltberichtes) sind zu beachten. (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens vier Quartiere für Fledermäuse in einer Höhe von mindestens 3 m über Gelände oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen. Die im Umweltbericht enthaltenen konkretisierenden Vorgaben bezüglich der Anforderungen an Lage und Beschaffenheit der Quartiershilfen sind zu beachten. Die geplanten Quartiershilfen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens drei Quartiere für Mauersegler in einer Höhe von mindestens 6 m über Gelände oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen. Die im Umweltbericht enthaltenen konkretisierenden Vorgaben bezüglich der Anforderungen an Lage und Beschaffenheit der Quartiershilfen sind zu beachten. Die geplanten Quartiershilfen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder Lampen mit warmweißem LED-Leuchten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
  - Die Einleitung von Drainagewasser sowie Grundwasser in die öffentliche Abwasseranlage ist nicht zulässig. (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind Hochbauten sowie die Anpflanzung von tiefwurzelnden Gehölzen unzulässig. (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- ### Hinweise
- Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan HM 26, 2. Änderung „Mühlenstraße“ besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan.
  - Die UNESCO fordert in ihren Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt die Freihaltung der Sichtachsen auf die Welterbestätten, um die visuelle Integrität der Welterbestätten zu gewährleisten und verlangt hohe Schutzstandards. Um das unmittelbare Umfeld der Welterbestätten und die historischen Sichtbezüge vor zu starkem Entwicklungs- und Verkehrsdruck zu schützen wurde in Hildesheim eine Pufferzone ausgewiesen, die das gesamte mittelalterliche Stadtgebiet mitsamt den neuzeitlichen Wallanlagen umfasst. Durch den Schutz der Welterbegüter wird sichergestellt, dass der außergewöhnliche universelle Wert erhalten bleibt und nachteilige Auswirkungen auf das Kulturgut unterbleiben. Die Sichtbeziehung und Fernwirkung auf die Welterbestätten darf nicht durch bauliche Maßnahmen behindert oder beeinträchtigt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Baudenkmäler, die Klosterkirche und das Kloster St. Magdalenen sowie des Weiteren die Stadtmauer: § 8 NDSchG (Anforderungen an die Gestaltung von Anlagen in der Nachbarschaft von Baudenkmalen sowie Schutz der besonderen Wirkung des Baudenkmalen) ist zu beachten. Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
  - Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen ist. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Erdarbeiten sind von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.
  - Der gesamte Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Fläche der Verordnung des „Bodenplanungsgebiets Innersteaue in der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO). Die Vorgaben der BPG-VO sind bei Eingriffen in den Boden zu beachten.
  - Innerhalb des Geltungsbereiches besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Die Gefahnerforschung muss im Rahmen der Vorhabenumsetzung erfolgen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme ist daher die Gefahrenabwehrbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen.
  - Im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen im Sinne der Berücksichtigung der Orientierungswerte der Normenreihe DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ erforderlich (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 3). Grundlage der Festsetzungen sind die Ergebnisse der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen des Büros für Akustik und Bauphysik Dietze in Hildesheim. Einsichtnahme der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002, ist im Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung möglich.
  - An der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Kabelverteilerschrank der Energieversorgung Hildesheim (EVI). Dieser Kabelverteilerschrank dient der Versorgung des Gebietes und der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieser Planänderung und ist dort dauerhaft zu sichern.

Örtliche Bauvorschrift	
<b>§ 1 Geltungsbereich</b> Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HM 26, 2. Änderung „Mühlenstraße“ der Stadt Hildesheim.	
<b>§ 2 Dachform / Dachneigung</b> Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° - 45° zulässig. Tiefgaragendächer, Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile sowie Dachgauben, die in der Summe maximal 60 % der Breite der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen, und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.	
Für Treppenhäuserüberdachungen sind nur Flachdächer zulässig.	
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 2 NBauO)	
<b>§ 3 Ordnungswidrigkeiten</b> Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachform und Dachneigung gemäß § 2. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.	
<b>Rechtsgrundlagen</b>	
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338) - das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Seite 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)	

Kartengrundlage Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Hildesheim, Flur: 30 Quelle: <b>Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</b> © 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-17/2018 vom 14.06.2018). Hildesheim, den 20.05.2019 LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim
gez. Hoberg	
Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.	Die 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 31.05.2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2017 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.06.2017 bis 17.07.2017. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
Hildesheim, den 09.05.2019 Der Oberbürgermeister Im Auftrage	Hildesheim, den 09.05.2019 Der Oberbürgermeister Im Auftrage
gez. Keller	gez. Bröühr
Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 20.02.2019 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Entwurf mit Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 05.03.2019 bis 04.04.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 23.02.2019 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.
Hildesheim, den 09.05.2019 Der Oberbürgermeister Im Auftrage	Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage
gez. Bröühr	gez. Bröühr
Der Entwurf mit Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ..... bis ..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.	Dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 20.05.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.
Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage	Hildesheim, den 22.05.2019  (L.S.)
gez. Bröühr	gez. Dr. L Meyer Oberbürgermeister
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 27.06.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 27.06.2019 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.	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 28.06.2019 Der Oberbürgermeister Im Auftrage	Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage
gez. Bröühr	.....



# Stadt Hildesheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan HM 26, 2. Änderung mit Örtlicher Bauvorschrift "Mühlenstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1:500 26.04.2019