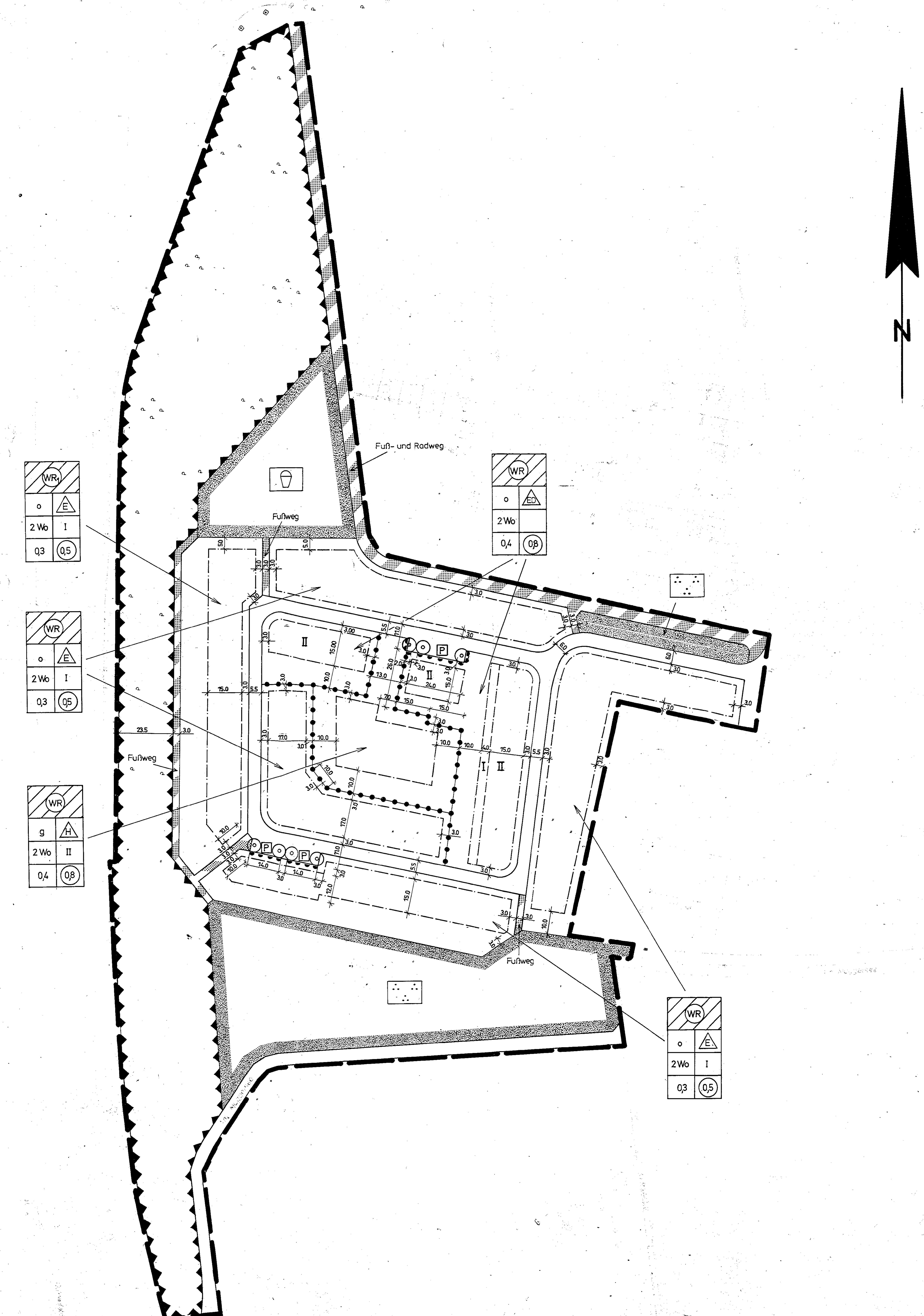


Textliche Festsetzungen

1. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

3. Innerhalb des reinen Wohngebiets WR 1 sind oberhalb des Erdgeschosses an den Nord-, West- und Südseiten von Gebäuden keine Balkone, Loggien oder Dachterrassen zulässig. Außenbauteile müssen an diesen Gebäudeseiten mindestens ein Schalldämmaß gem. DIN 4109 von R'w = 35 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Garagen sind nur mit 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. Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Nebenanlagen mit mehr als 15 m^3 Bruttorauminhalt, sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.
An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind hochwüchsige standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.
Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 9 m^2 unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweis:

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.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.07.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Hildesheim, den 13.07.1994
Stadtvermessungsamt

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Hildesheim, den 14.07.1994
Stadtplanungsamt

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuß der Stadt in seiner Sitzung am 24.01.1994 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.02.1994 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 14.02.1994 bis 11.03.1994. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den 15.03.1994
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB zugestimmt und gem. § 59 Abs. 3 NGO im Umlaufverfahren die öffentliche Auslegung beschlossen.

Hildesheim, den 08.10.1996
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 22.10.1996 bis 21.11.1996 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist am 12.10.1996 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Erhebung von Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.
Hildesheim, den 16.10.1996
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 03.02.1997 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 10.02.1997
Oberbürgermeister
(L.S.) STADT HILDESHEIM 43
Oberstadtdirektor

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 6 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde nicht anzuzeigen.

Hildesheim, den 05.03.1997
(L.S.) STADT HILDESHEIM
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan ~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans~~ ist gem. § 12 BauGB (neueste Fassung) am 06.03.1997 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.03.1997 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 16.04.1997
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den 23.03.1998
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den ....
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Rechtsgrundlagen

23. November 1994

15. Juni 1995

Planzeichenerklärung (● verwendete Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung

● WR	Reines Wohngebiet
● WR1	Reines Wohngebiet (sh. Textl. Fests. Ziffer 3)
WB	Besonderes Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
SO	Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

● 1,0	Geschoßflächenzahl
3,0	Baumassenzahl
● 0,2	Grundflächenzahl
● III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
● 2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

● o	offene Bauweise
● E	nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

●	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
● P	Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen

● ⊙	Anpflanzen von Bäumen

Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)

1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 4,00 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 6,00 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der 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. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

2. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 9,00 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 11,00 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der Erschließungsstraße zu messen. Die Meßpunkte sind im rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

3. Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 60 cm. Die Drempelhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschoßrohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen. Der Dachüberstand muß mindestens der halben Drempelhöhe entsprechen. Er ist waagerecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachabdeckung zu messen.
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

4. Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 bis 42 Grad. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30 Grad Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m^3 Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt.
(§ 56 Nrn. 1 und 7 NBauO)

5. Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrünten Dächern nur schwarzrote oder dunkelbraune bis schwarzbraune Dachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig. Als Beurteilungsgrundlage dienen die RAL-Farben 3007 (Schwarzrot), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun) und 8022 (Schwarzbraun). Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m^3 Bruttorauminhalt. (§ 56 Nrn. 1 und 7 NBauO)

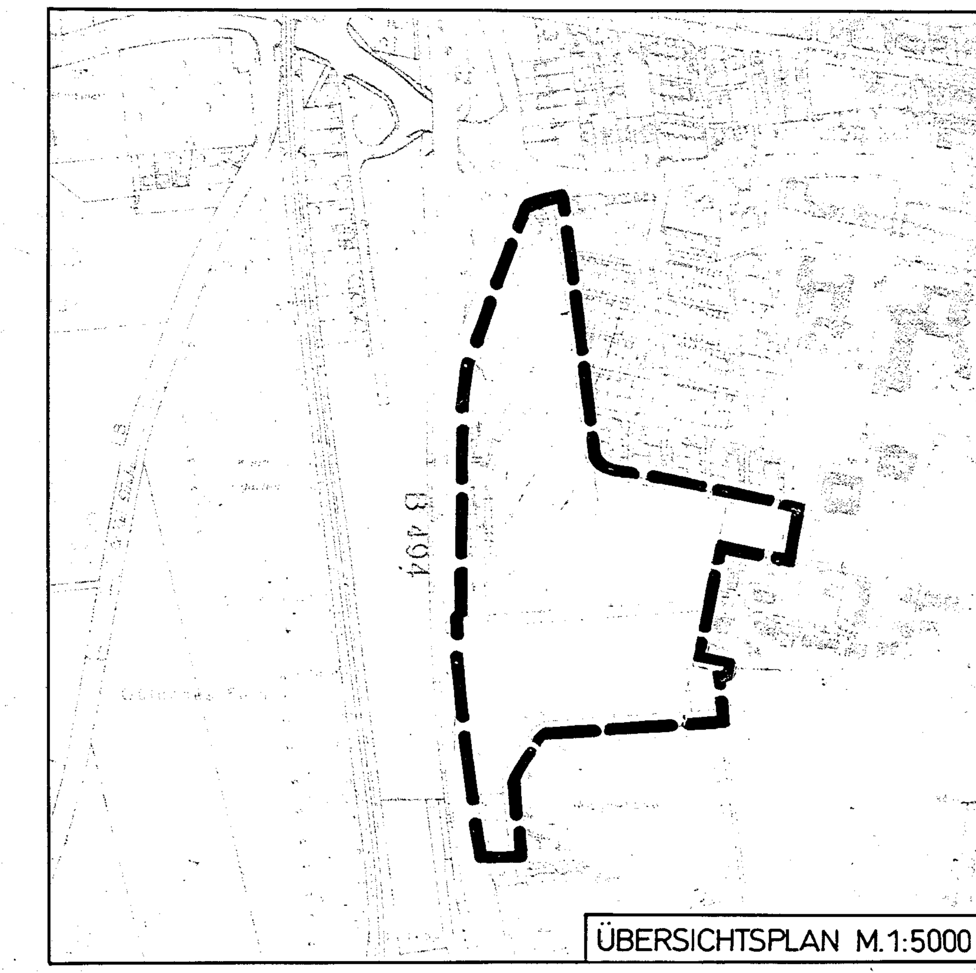
6. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschoßebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig.
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

7. Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr. 4 NBauO)

8. Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 0,80 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Nrn. 3 und 6 NBauO)

9. Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. Verläuft der Hauszugang über eine Zufahrt, so ist für den Zugang eine Pflasterung auf 1,00 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung auf 0,50 m Breite ohne Fugenabstände zulässig.
(§ 56 Nr. 6 NBauO)

10. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempel, Dachüberstände, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Überdachantennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gem. Ziff. 1–9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

STADT HILDESHEIM

Bebauungsplan DR 229

und Örtliche Bauvorschrift DR 229

"Am Müggelsee"

Die Bebauungspläne DR 37 und DR 119 werden, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans DR 229 überdeckt werden, aufgehoben.

Maßstab 1:1000

9/96