



<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.10.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hildesheim, den 06.10.2009 Bereich Vermessung und Geodaten</p> <p>.....gez. Kornblau.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 15.06.2011 Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>.....gez. Warncke.....</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 11.08.2011 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2009 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.09.2009 bis 02.10.2009 gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 11.08.2011 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warncke.....</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 11.08.2011 zugestimmt und die Öffentlichkeit bekannt gemacht. Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 05.09.2009 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.09.2009 bis 02.10.2009 gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 11.08.2011 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warncke.....</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 15.07.2011 bis 05.08.2011 öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am 25.08.2011 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 11.08.2011 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warncke.....</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 15.07.2011 bis 05.08.2011 öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am 25.08.2011 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 11.08.2011 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warncke.....</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund des gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 05.09.2011 beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.09.2011 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.09.2009 bis 02.10.2009 gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 05.09.2011 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warncke.....</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 05.09.2011 beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.09.2011 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.09.2009 bis 02.10.2009 gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 05.09.2011 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warncke.....</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 15.09.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.09.2011 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 20.09.2011 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warncke.....</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verlehrs- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenumzäunungsplans nach Maßstab des Abwägungsverganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 18.09.2012 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warncke.....</p>

Hinweise

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Rund die Hälfte der Grundstücke (hier bebaubare Flächen/Grundstücke) innerhalb des Geltungsbereichs wird aufgrund der früheren und jetzigen Nutzungen im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als Verdachtsflächen geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit - mit Ausnahme einer Teilfläche im Bereich der Altablagung Nr. 6 - nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Bautätigkeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu kontaktieren.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es mehrere Grundwassermessstellen. Diese sind zu erhalten.

Brandschutz

Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher seitens des Bauherrn zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Artenschutz

Gehölze dürfen nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September beseitigt werden. Müssen Gehölze beseitigt werden, so ist zuvor zu prüfen, ob diese aktuell als Brutplatz für einheimische Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, dann muss die Beseitigung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung ausgeschlossen ist. (§ 39 und 44 BNatSchG)

- ### Textliche Festsetzung
- Die festgesetzten Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.
 - Zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe sowie Fachgeschäfte und Fachmärkte ohne zentrenrelevante und ohne nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Hildesheimer Liste (vgl. Anhang zur Begründung)
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Tankstellen i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - Gewerbebetriebe aller Art i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - Gastronomische Betriebe bzw. Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Geschossfläche von jeweils maximal 200 m² sowie Kioske bis zu einer Geschossfläche von jeweils maximal 20 m²
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - In den Fachmärkten nach Ziffer 1 a können auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn diese insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes sowie jeweils eine absolute Fläche von höchstens 800 m² nicht überschreiten und sortimentsbezogen (vgl. Hildesheimer Liste) jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche umfassen.
 - Vergnügungsstätten sind mit Ausnahme von Diskotheken unzulässig. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - In den Gewerbegebieten (GE1 bis GE 4) sind Spielhallen nur bis zu einer Spielnutzfläche von maximal 105 m² zulässig. Bei der Berechnung der Spielnutzfläche bleiben Nebenräume wie Abstellräume, Flure, Toiletten, Vorräume und Treppen außer Ansatz. Unmittelbar räumlich aneinander angrenzend oder innerhalb eines Gebäudes sind maximal 2 Spielhallen zulässig.
 - In den Gewerbegebieten GE2b, GE3b und GE4 ist Einzelhandel nicht zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Verarbeitung von Waren einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - In den Gewerbegebieten GE1, GE2a und GE3a sind Fachgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Hildesheimer Liste (vgl. Anhang zur Begründung) nicht zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann in diesen Sortimentsgruppen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Verarbeitung von Waren einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - In den Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“ und in den Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Schall-Emissionskontingente nicht überschreiten:
 - Gewerbegebiet (GE1) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²
 - Gewerbegebiet (GE2) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 43 dB(A)/m²
 - Gewerbegebiet (GE3) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 43 dB(A)/m²
 - Gewerbegebiet (GE4) tagsüber 63 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²
 - Sondergebiet (SO) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr). Berechnung und Anwendung des Emissionskontingents müssen nach den Vorgaben der DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Ausgabe 12/2006 erfolgen. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). (vgl. schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan)
 - Umverteilungen der Schall-Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schall-Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - Für betriebsgebundenes Wohnen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in den festgesetzten SO/GE-Gebieten wird die Pflicht zum schalltechnischen Geländeschutz auferlegt. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Auf die zulässige Geschossfläche mit anzurechnen ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen ist die Fläche von Garagen, Garagen und die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante (Attika, First) und gelten auch für Werbeanlagen.
 - Innerhalb des Schutzbereichs für die oberirdisch geführte Versorgungsanlage, hier: 110 kV Leitung, ist die Höhe von baulichen Anlagen auf 8 m über vorhandenem Gelände beschränkt. Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereichs sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - In den Gewerbe- und Sondergebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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),
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 462).

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6. Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	7. Sonstige Planzeichen	8. Nachrichtliche Übernahme
Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	Sondergebiete, Großflächiger Einzelhandel (§ 10 BauNVO)	Baugrenze	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Öffentliche Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	110 kV mit Leitungsschutzbereich (siehe textl. Festsetzung Nr. 10)	Altablagung Nr. 6
GE1 I 0,4 0,8 100 m ü. NN	GE2 II 0,4 0,8 102 m ü. NN	GE3 II 0,8 1,6 105 m ü. NN	GE4 II 0,8 1,6 105 m ü. NN	SO II 0,8 1,6 107 m ü. NN	Anbauverbotszone (§ 9 FStGrG)	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Übersichtsplan

M 1:5000

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan DR/HO 275.1

" Güldenfeld / Herbert-Quandt-Str. "

Die Bebauungspläne HO 275 sowie die 4. und 6. Änderung des Bebauungsplans DR 119 werden mit diesem Bebauungsplan aufgehoben. Die 3. und 7. Änderung des Bebauungsplans DR 119 werden, soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden, aufgehoben.

Maßstab 1:1000

05/11