

Planzeichenerklärung

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

Reine Wohngebiete (§3 BauNVO) 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

Geschossflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Grundflächenzahl

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

a abweichende Bauweise Firstrichtung
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Die Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, wie auch Terrassen und Wege bis zu 25 % überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen mit Dachbegrünungen werden nicht darauf angerechnet. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf insgesamt um maximal 50 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Hauptnutzung an der westlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 7,50 m ohne Grenzabstand zu errichten, soweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dem nicht entgegenstehen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Je abgeschlossene 280 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
- Garagen sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Abstandflächen sind mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten mit Laubsträuchern flächendeckend zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Die Abstandflächen sind auf einer Breite von mindestens 2 m mit Laubsträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Diese Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Einzelfall können die Anstandsflächen auf 2 m verringert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 125 m² versiegelter Fläche (einschl. Nebenanlagen) mindestens ein mittel- bis hochwüchsiger, heimischer Laubbaum oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum auf dem Baugrundstück anzupflanzen 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)

Örtliche Bauvorschrift

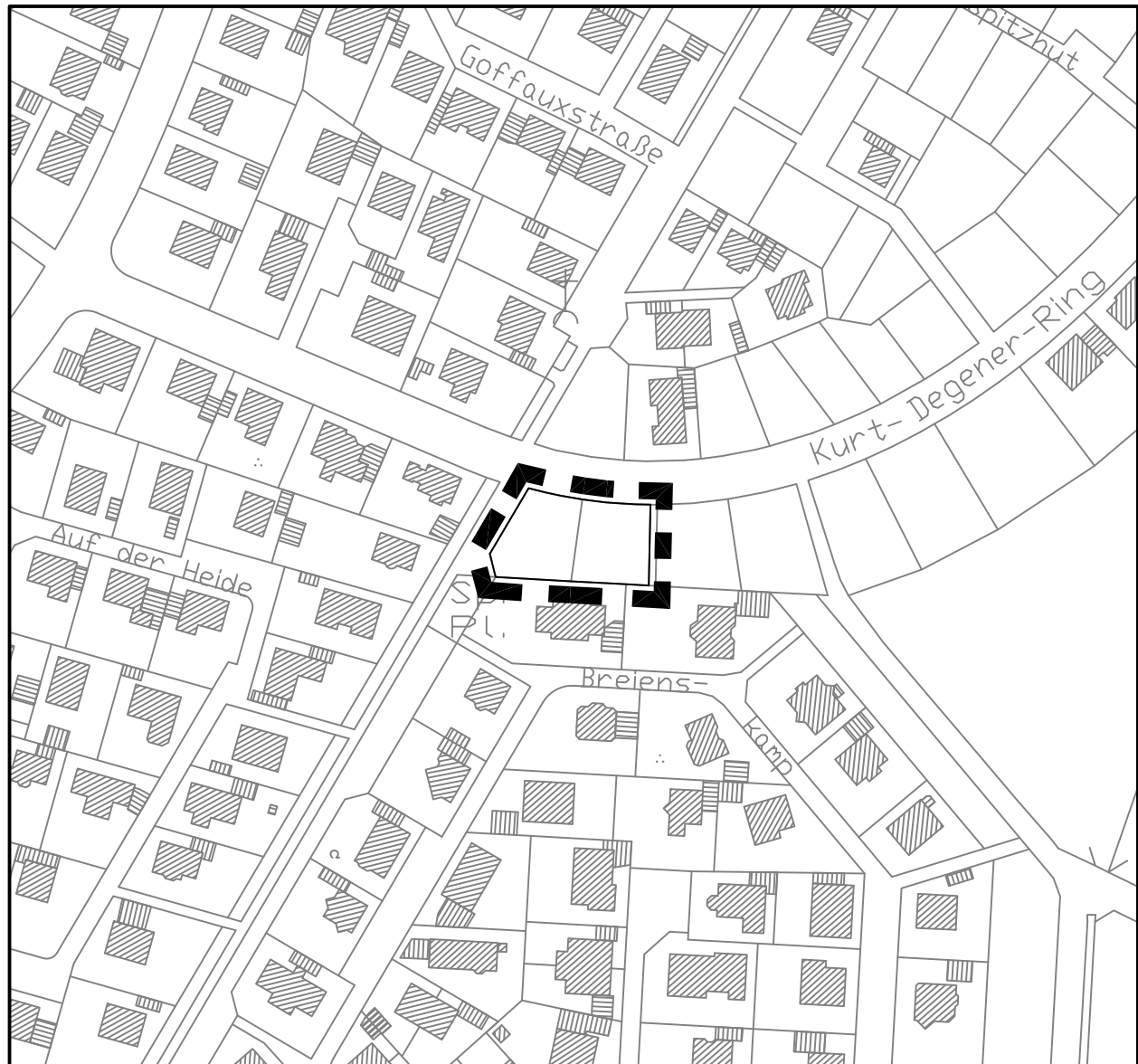
- Traufhöhe**
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand vom höchsten Punkt der Fahrbahnachse der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Die Messpunkte sind im rechten Winkel zur Fahrbahn auf das Gebäude zu beziehen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Firsthöhe**
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 7,50 m. Die Firsthöhe ist lotrecht zum First zwischen der Oberfläche der Firstabdeckung und dem höchsten Punkt der Fahrbahnachse der Erschließungsstraße zu messen. Die Messpunkte sind im rechten Winkel zur Fahrbahn auf das Gebäude zu beziehen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Drempelhöhe**
Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 30 cm. Die Drempelhöhe ist an der Außenseite der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschoss-Rohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren zu messen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Dachform, Dachneigung**
Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35°. Bei Dachbegrünungen können auch geringere Dachneigungen zugelassen werden. Für Nebenanlagen und Garagen sind Dachform und -neigung freigestellt. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 und 7 NBauO)
- Dachfarbe und -material**
Die Dachdeckungen sind in dunklen Braun- oder Schwarzgrautönen zu gestalten. Als Beurteilungsgrundlage dienen die im Farbbregister RAL 840 HR festgelegten Farbtöne Nr. 7021, 7026, 9005, 9011 (schwarzgrau) und 8014, 8016, 8017, 8019, 8022 (dunkelbraun). Als Material der Dachoberfläche sind nur nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Form entsprechende andere Materialien zulässig. Von Satz 1 und 2 sind ausgenommen begrünte Dächer, Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen bis 40 m³ Bruttorauminhalt sowie Garagen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 und 7 NBauO)
- Dachgestaltung**
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60 % der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Orgängängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Einzeldachantennen**
Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, in dessen Höhe sie befestigt sind. Parabolantennen müssen mit ihrer Oberkante mindestens 1,50 m unterhalb der Oberkante der Firstabdeckung bleiben. (§ 56 Abs. 1 Nr. 4 NBauO)
- Einfriedigungen**
Sichtundurchlässige Einfriedigungen wie Mauern und Zäune über 1,00 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittel- hoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 3 und 6 NBauO)
- 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 Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und -material, Dachgestaltung, Einzeldachantennen und Einfriedigungen gem. Ziffer 1 bis 7. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.

Hinweise:

- Im gesamten Geltungsbereich ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim anzuzeigen.
- Im Plangebiet ist bereichsweise auch für nicht unterkellerte Gebäude mit besonderen oder zusätzlichen Gründungsmaßnahmen wie Bodenaustausch, Bodenverbesserung, sowie bauzeitlicher Wasserhaltung bzw. dauerhaftem Nässechutz zu rechnen. Grundsätzlich empfiehlt es sich, für die Einzelbaumaßnahmen eine genaue Baugrunduntersuchung durchzuführen und die Bauüberwachung der Erd- und Gründungsmaßnahmen durch einen Baugrundsachverständigen sicherzustellen.
- Aufgrund der Bodenverhältnisse ist im Plangebiet eine planmäßige Rigolen- oder Schachtversickerung von Niederschlagswasser nach den einschlägigen Richtlinien nicht möglich. Auf ein Entwässerungskanalnetz für Niederschlagswasser kann nicht verzichtet werden.
- Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge von 48 m³/h 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.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585)
- 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 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)
- die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)



Übersichtsplan

M 1:2000



Stadt Hildesheim

1. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 F und der örtlichen Bauvorschrift IZ 197 F

"Hohe Rode"

Maßstab 1:500

08/10

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.03.10). 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 09.06.2010.....</p> <p>Bereich Vermessung und Geodaten</p> <p>.....gez. Möller.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift.</p> <p>Hildesheim, den 08.06.2010.....</p> <p>Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 07.06.10..... beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 01.10.2010.....</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	<p>Diese 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom 09.06.10 bis 14.07.10 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hildesheim, den 01.10.2010.....</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>
<p>Diese 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde gem. § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 27.08.10... als Satzung beschlossen. Die Begründung war gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 01.10.2010.....</p> <p>(L.S.)</p> <p>.....gez. Machens..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 06.10.10... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist damit am 06.10.10 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 26.10.2010.....</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB gelten gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 08.12.2011.....</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	