

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hildesheim diesen Bebauungsplan "Am Louisgraben", bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen in Sitzung beschlossen.

Hildesheim, den 28. 09. 1999

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 12. 10. 1992 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12. 09. 1996 in der Hildesheimer Abgeordneten-Zusatzversammlung, die Unterfertigung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 14. 09. bis 09. 10. 1996. Gezielte Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch die Aufstellung und Erörterung.

Hildesheim, den 15. 10. 1996

Der Oberstadtdirektor im Auftrage

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 02. 10. 1996 im Amtsblatt für die Landkreise Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am 05. 10. 1996 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 07. 10. 1999

Der Oberstadtdirektor im Auftrage

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Hildesheim, den 28.10.2000.

Der Oberstadtdirektor im Auftrage

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den 28.10.2000.

Der Oberstadtdirektor im Auftrage

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 15. 02. 1999 bis 15. 04. 1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Träger öffentlicher Belange sind vom 15. 03. 1999 bis 15. 04. 1999 beteiligt worden.

Die Auslegung ist am 08. 03. 1999 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.

Hildesheim, den 25. 04. 1999

Der Oberstadtdirektor im Auftrage

Vereinfachte Änderung / Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 20. 09. 1999 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 03. 07. 1999 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben bis zum 20. 08. 1999.

Hildesheim, den 22. 09. 1999

Der Oberstadtdirektor im Auftrage

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 27. 09. 1999 in Sitzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 28. 09. 1999

Der Oberstadtdirektor im Auftrage

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die akkreditierten bodenkundlichen Angaben sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 01. 01. 1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemäss § 1 Abs. 1 der Bauordnung für die Gemeinden (BauO) einwandfrei.

Hildesheim, den 03. 03. 1999

Der Oberstadtdirektor im Auftrage

Planverfasser

Der Entwurf wurde zugeordnet von:

Planverfasser: 1
Stephanstraße 23
30449 Hannover

In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich für Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung.

Hildesheim, den 05. 03. 1999

PLANERWERKSTATT 1

Planungsbereich für Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung

Beschluss der Öffentlichen Auslegung

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 11. 03. 1999 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den 09. 03. 1999

Der Oberstadtdirektor im Auftrage

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1967
- 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
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 1997

Planzeichenerklärung

- MD Dorfgebiet (s. textliche Festsetzungen § 1)
- MD* Dorfgebiet (s. textliche Festsetzungen §§ 1 und 5)
- MD Dorfgebiet (s. textliche Festsetzungen § 1)
- MP Mischgebiet (s. textliche Festsetzungen § 5)
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- O Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche der Zweckbestimmung "Sport" (s. textliche Festsetzungen § 2)
- Grünfläche der Zweckbestimmung "Friedhof"
- pG private Grünfläche der Zweckbestimmung "Gartenland"
- Renaturierung Gewässer (s. textliche Festsetzungen § 4 Abs. 2)
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Anpflanzen von Bäumen (s. textliche Festsetzungen § 3)
- Erhalt von Bäumen
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzungen § 4)
- Flächen für den Gemeinbedarf Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Einzeldenkmal gem. NDenkmalSchG
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Maße der Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- 1. Bodenrechtliche Festsetzungen**
- § 1 Nutzungsbeschränkung „Dorfgebiet“**
- (1) In den festgesetzten Dorfgebieten MD und MD* sind nicht zulässig Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen), § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Im festgesetzten Dorfgebiet MD* sind neben den Nutzungsbeschränkungen nach Absatz 1 nicht zulässig Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schenke und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).
- § 2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“**
- (1) Bei der Errichtung von Sportanlagen und zugehörigen Einrichtungen innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ ist durch Abstandsflächen oder sonstige Anlagen oder Vorkehrungen die Einhaltung der Richtwerte der „Sportplatzschutzverordnung“ (18. BImSchV) in den angrenzenden Baugebieten zu gewährleisten.
- (2) Bei der Errichtung von Sportanlagen und zugehörigen Einrichtungen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ sind die mit ihr ggf. verbundenen Eingriffe festzusetzen und auszugleichen. Die Flächen sind so zu gestalten, daß der erforderliche Ausgleich des Eingriffes vollständig innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ erfolgen kann.
- § 3 Anpflanzen von Bäumen**
- (1) An den im Plan festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den im Plan festgesetzten Standorten darf um bis zu 2 m abgewichen werden.
- (2) In den Baugebieten ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein hochwüchsiger Laubbaum einer heimischen, standortgerechten Art oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist jeweils mindestens 1 Baum vorzusehen.
- (4) Die nach Abs. 3 dieser textlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume dürfen auf die Vorschrift des Abs. 2 angerechnet werden.

§ 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die überlagert über Flächen für die Landwirtschaft I, S. d. 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt sind, sind:

1. die vorhandenen Baumbestände zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen;
2. Gebäude nicht zulässig.

(2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die überlagert über die Wasseroberfläche des Landwehr-Baches und die angrenzende Grünfläche festgesetzt sind, ist eine naturnahe Entwicklung des dort verlaufenden Fließgewässers zu ermöglichen (Renaturierung des Bachlaufes). Zur Versicherung sind Bepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

§ 5 Schallschutz

In den mit einem (*) gekennzeichneten Baugebieten sind die den schallbelasteten Seiten zugewandten Außenbauteile nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszugestalten. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallschuttdämmung durch Vorkehrungen an Gebäuden sind die Vorschriften der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

II. Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56 und 98 NBauO)

§ 6 Proportion und Höhe der Hauptbaukörper

(1) Die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper darf 13 m zur der Oberkante des Gebäudes und die Gebäudelänge nicht überschreiten.

(2) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit 1 Vollgeschöß 4 m, bei sonstigen Gebäuden 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenwandfläche am Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen.

(3) Die maximal zulässige Dampfhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenseite der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschoßbodens und der Unterseite des Dachsparrens zu messen. Der Dachstuhl muß mindestens der haben Dampfhöhe entsprechen. Er ist waagrecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachabdeckung zu messen.

(4) Bezugshöhe der Höhenfestsetzung der Abs. 1 bis 3 ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erhebungsfläche. Die Maßpunkte 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 nicht zulässig.

§ 7 Dächer und Dachaufbauten

(1) Zulässig sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50°. Krüppelwalmdächer sind nur bis zu max. 30 % der Giebelbreite zulässig.

(2) Als Dachbedeckung sind nur naturrote, unglasierte Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig.

(3) Dachaufbauten sind nur bis zu 1/4 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen einen Abstand zum First und zu den Giebeln von min. 1/5 der Dachhöhe bzw. mindestens 1,5 m einhalten, zur Traufe mindesten 1 m.

§ 8 Fenster und Außenwände

(1) Fenster sind nur hochformatig oder in hochformatiger Teilung zulässig.

(2) Als Außenwandmaterialien sind nur zulässig naturrote Ziegel und Putz in den Farbtonen "weiß" und "hell-erdfarben" sowie Giebelbänke im Material der zulässigen Dachbedeckung.

§ 9 Einfriedungen zu öffentlichen und öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen

Als Einfriedungen an öffentlichen und öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen sind nur zulässig Mauern aus Naturstein und aus roten Ziegeln, Holzzäune mit senkrechter Latung und lebende Hecken sowie sonstige Einfriedungen in Verbindung mit lebenden Hecken, soweit die lebende Hecke das Erscheinungsbild der Einfriedung zum öffentlichen Raum vollständig bestimmt.

§ 10 Überdachantennen

Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 BauNVO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Stadt Hildesheim Itzum

Bebauungsplan IZ 190 B und Örtliche Bauvorschriften IZ 190 B "Am Louisgraben"

M 1:1000

PLANERWERKSTATT 1
Stephanstraße 23 • 30 449 Hannover
Tel.: 0511 • 45 40 2827 • Fax: 45 10 98

31.08.1999

P1

PLANERWERKSTATT 1

Planungsbereich für Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung

Beschluss der Öffentlichen Auslegung

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 11. 03. 1999 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den 09. 03. 1999

Der Oberstadtdirektor im Auftrage