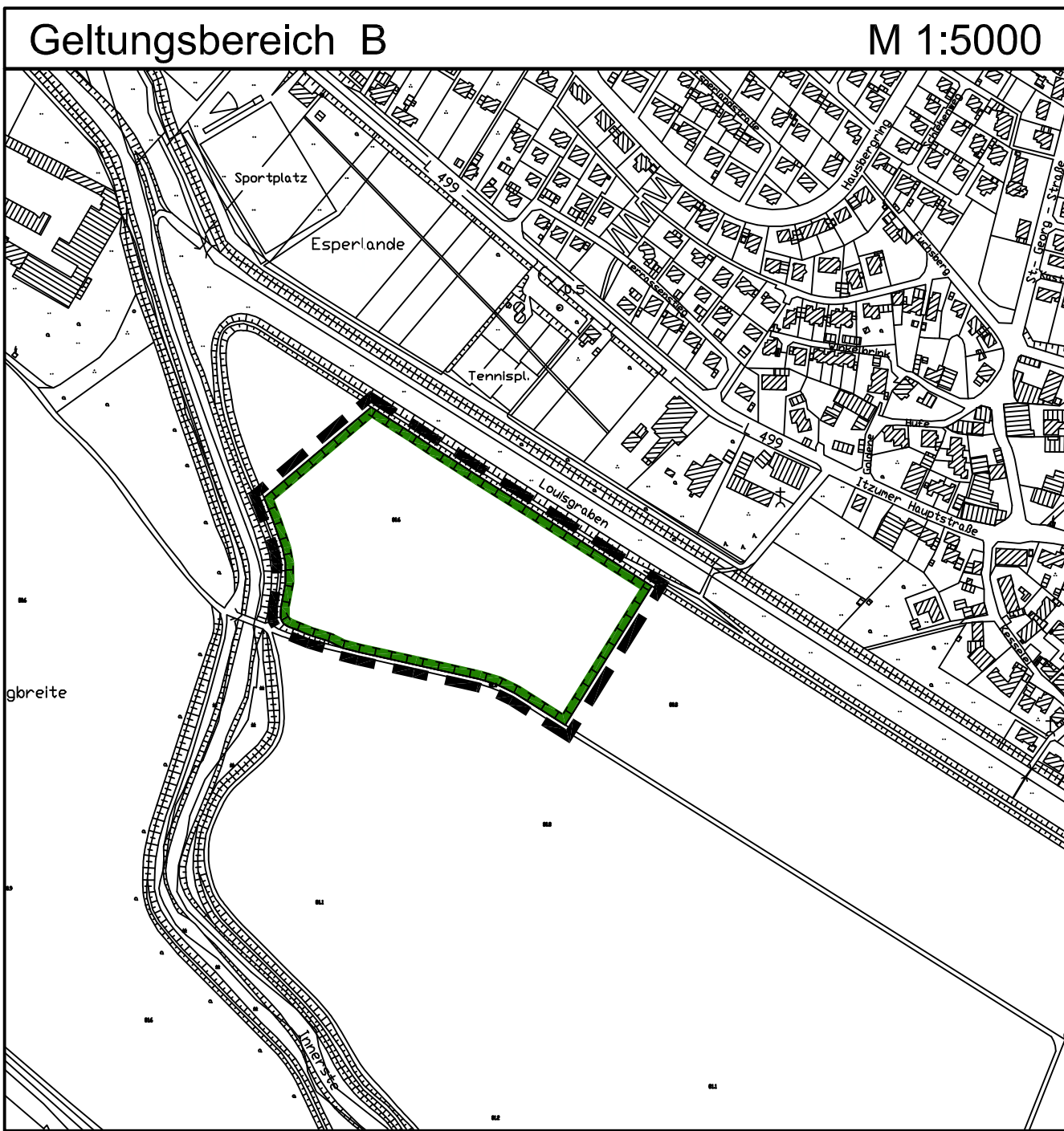
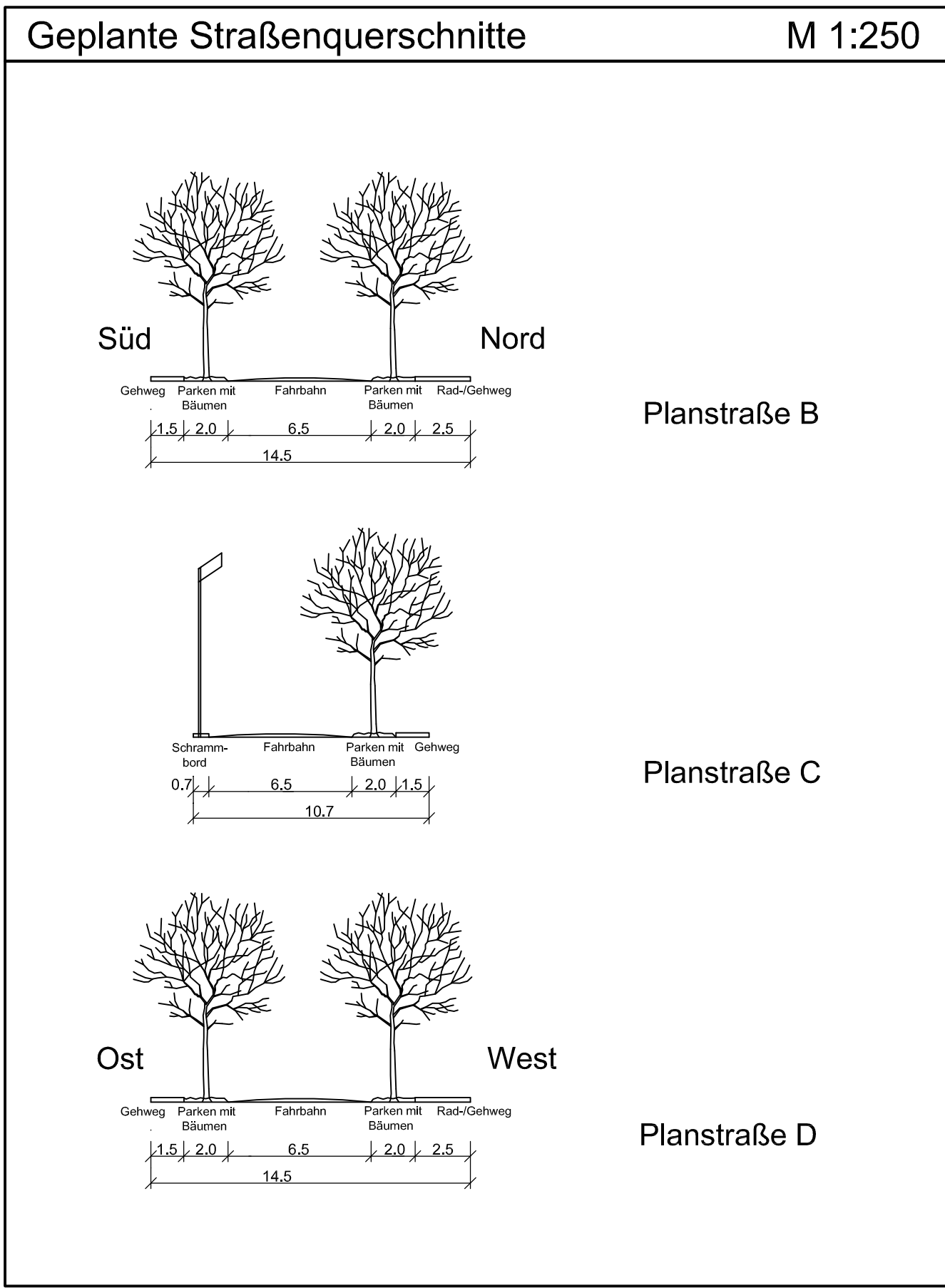




<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.05.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die neuzeitlichen Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den 18.11.2008 Bereich Vermessung und Geodaten gez. Dr. Gaudrey</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 08.01.2009</p> <p>Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung gez. Warnecke</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 05.07.2008, in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.07.2008 bis 01.08.2008. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 08.08.2008 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warnecke</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 25.11.2008 bis 25.12.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am 13.11.2008 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 15.01.2009 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warnecke</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 25.11.2008 bis 25.12.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am 13.11.2008 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 15.01.2009 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warnecke</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 25.11.2008 bis 25.12.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am 13.11.2008 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 15.01.2009 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warnecke</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 25.11.2008 bis 25.12.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am 13.11.2008 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 15.01.2009 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warnecke</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgeschlagenen Anregungen gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Dem Betroffenen wurde in der Zeit vom 25.11.2008 bis 25.12.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hildesheim, den 15.01.2009 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warnecke</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 18.02.2009 beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 17.02.2009 (L.S.) gez. Machens Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 25.02.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.02.2009 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 25.02.2009 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warnecke</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 01.03.2010 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warnecke</p>	



<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>GE Gewerbegebiete</p>	<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)</p> <p>2,4 Geschößflächenzahl 0,8 Grundflächenzahl 112 m ü. NN max. Höhe baulicher Anlagen</p>	<p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p><b>4. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Unterhaltungsweg</p>	<p><b>5. Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünfläche</p>	<p><b>6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p>	<p><b>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p><b>8. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Hildesheim, der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH &amp; Co.KG und der Telekom (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Anbauverbotszone (§ 9 StrG)</p> <p>III-VII Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p>	<p><b>Hinweis</b></p> <p>Parzellierungsvorschlag Leitungen</p>
---	--	---	---	---	---	---	--	--



<p><b>1. In den Baugebieten im Planbereich dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 65 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m² nicht überschreiten. Die Tageszeit bezieht sich auf einen Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr). Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen vorgenommen werden, bedürfen aber des Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt. (Eigenschaft gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)</b></p> <p><b>2. Die Errichtung schutzbedürftiger Außenbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien ist unzulässig. Entsprechend der zukünftigen Nutzung müssen die Schalldämmmaße der Außenbauteile nach Tabelle 8 der DIN 4109 erreicht werden. In den Lärmpegelbereichen V bis VII sind Wohnungen jeglicher Art unzulässig. Schlafräume im Schallpegelbereich IV müssen über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)</b></p> <p><b>3. Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel nicht zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)</b></p> <p><b>4. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante (First, Attika) und gelten auch für Werbeanlagen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)</b></p> <p><b>5. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend heimische Laubbäume und -sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</b></p> <p><b>6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich A ist vollständig mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Je 8 m Pflanzstreifen ist versetzt ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen (siehe auch Grünordnungsplan). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)</b></p> <p><b>7. Die im Geltungsbereich B liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als mesophiles Grünland mit Randstrukturen auf Acker und Intensivgrünland durch extensive Beweidung zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b></p> <p><b>8. Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unverriegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</b></p> <p><b>9. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszu- und abfahrten Grünflächen sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)</b></p> <p><b>10. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)</b></p> <p><b>11. Auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbau anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unverriegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die hiernach anzupflanzenden Bäume werden auf die nach Ziff. 8 anzupflanzenden Bäume angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</b></p> <p><b>12. Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als ertüchtigte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</b></p>
--

<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Für diesen Bebauungsplan gelten</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),</li><li>- 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),</li><li>- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2009 (Nds. GVBl. S. 381),</li><li>- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. November 2006 (Nds. GVBl. S. 530)</li></ul>	<p><b>Örtliche Bauvorschrift</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)</li><li>Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist. (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)</li><li>Freistehende Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Flächen einhalten und dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche solcher Werbeanlagen darf maximal 8 m² groß sein. (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)</li><li>Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen Werbeanlagen nicht aufgestellt werden. (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)</li><li>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 Werbeanlagen gem. Ziff. 1 bis 5. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- EURO geahndet werden.</li></ol>	<p><b>Hinweise</b></p> <p><b>Grünordnungsplan</b> Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Festsetzungen zu den ausgewiesenen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch den Grünordnungsplan konkretisiert.</p> <p><b>Brandschutz</b> 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.</p> <p><b>Archäologie</b> Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.</p>	<p><b>Übersichtsplan</b></p> <p>M.1:5000</p>	<p><b>Stadt Hildesheim</b></p> <p><b>Bebauungsplan AU/EN 308 und Örtliche Bauvorschrift</b></p> <p><b>" Glockensteinfeld - West "</b></p> <p>Der Bebauungsplan BA/EN 307 wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans AU/EN 308 überdeckt wird, aufgehoben.</p> <p>Maßstab 1:1000</p> <p>01/09</p>
--	--	---	--	--