



Textliche Festsetzungen

- In den festgesetzten Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:

GE ₁	L _{EK} Tag / Nacht:	60 / 38 dB(A)/m ²
GE _{2a}	L _{EK} Tag / Nacht:	60 / 30 dB(A)/m ²
GE _{2b}	L _{EK} Tag / Nacht:	65 / 53 dB(A)/m ²
GE ₃	L _{EK} Tag / Nacht:	65 / 42 dB(A)/m ²

Zusatzkontingente im Sektor A:

GE ₁	tags 5 dB(A) nachts 12 dB(A)
GE _{2a}	tags 5 dB(A) nachts 20 dB(A)
GE ₃	nachts 8 dB(A)

Zusatzkontingente im Sektor B:

GE ₃	nachts 9 dB(A)
-----------------	----------------

Die 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).

Zur Definition der Richtungssektoren ist ein Bezugspunkt innerhalb des B-Planes mit folgenden Koordinaten festgesetzt:

Bessel (RD/83), G-K, 3 Grad, 3 Streifen; x = 3572573; y = 5780013
 Sektor A: 348° - 51°
 Sektor B: 51° - 126°
 Sektor C: 126° - 348°

Die festgesetzten Schall-Emissionskontingente L_{EK} wurden auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Ausgabe Dezember 2006, bestimmt. Die anteiligen Emissionskontingente L_{EK} einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

$$L_{EK} = L_{EK} - 10 \log(4 \pi s_m^2 / 1m^2) + 10 \log S / 1m^2$$

L_{EK} = Schallemissionskontingent in dB
 s_m = horizontaler Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m
 S = Größe der Teilfläche in m²

Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 s_m.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{im} an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Die Schallausbreitungsrechnungen sind für eine Emissionshöhe von 3 m auf der Basis der Mittelfrequenz 500 Hz vorzunehmen. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_d der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_d den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schallechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten 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 Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)
- Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudehöhe, die hier keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 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)
- Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen angrenzen, mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszufahrten Grünflächen sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversehrt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversehrt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die hiernach anzupflanzenden Bäume werden auf die nach Ziffer 8 anzupflanzenden Bäume angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- In den öffentlichen Grünflächen im östlichen Geltungsbereich mit Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein dreireihiger Gehölzbestand aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beidseitig sind 1,5 m breite Krautbeete zu belassen. Nähere Ausführungen hierzu sind dem gründerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- In den privaten Grünflächen im östlichen Geltungsbereich mit Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein einreihiger Gehölzbestand aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß der näheren Beschreibung im gründerischen Fachbeitrag zu einem artreichen extensiven Grünland mit Gehölzbeständen zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Gegebenenfalls vorkommende Fledermausquartiere sind durch vorgezogene Maßnahmen an Baukörpern in Abhängigkeit von den vorliegenden Art in Form von Fledermausbreitern möglichst hoch an der Fassade und oder von Lüftungsziegeln für Fledermäuse im Dachraum zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als irdverlegte Kabel herzustellen. Freileitungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hinweise

- Gründerungsplan/gründerischer Fachbeitrag**
- Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Gründerungsplan/gründerischer Fachbeitrag erarbeitet. Planzgebote auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch den gründerischen Fachbeitrag konkretisiert.
- Brandschutz**
- Mit dem Trinkwasseretz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher seitens des Bauherrn zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.
- Artenschutz**
- Zur Beachtung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten entfernt werden. Vor Abriss von Gebäuden sind diese als Nistplätze von europäischen Vogelarten und Fledermausquartiere zu untersuchen.
- Archäologie**
- Ercarbeiten im Bereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.
- Entsorgung**
- Entsorgungsbehältnisse und Entsorgungsgüter (Abfallbehälter, DSD-Säcke etc.) sind von den Anliegern der Louise-Cooper-Straße am nächstgelegenen, für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Straßenrand (Einfahrt zum Grundstück des Deutschen Roten Kreuzes) abzustellen.

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),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. November 2011 (Nds. GVBl. S. 422).

Planzeichenerklärung

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

GE	Gewerbegebiete (s. textl. Fests. Ziff. 1 bis 3)
----	---
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

1,8	Geschoßflächenzahl	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl	115 m ü. NN	Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise	— — — — —	Baugrenze
a	abweichende Bauweise (s. textl. Fests. Ziff. 4)	— — — — —	
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

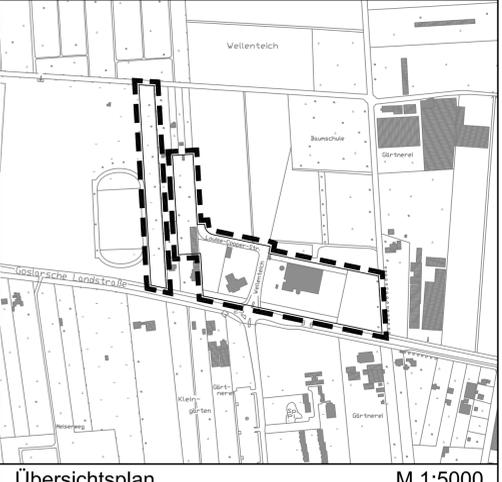
■	Straßenverkehrsflächen	● ● ● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
— — — — —	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

■	Versorgungsfläche Elektrizität	■	Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtentwässerung Hildesheim (SEH)
---	--------------------------------	---	---
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	Öffentliche Grünfläche	■	Private Grünfläche
---	------------------------	---	--------------------
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Fests. Ziff. 12)	■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Fests. Ziff. 10 u. 11)
---	--	---	--
- Sonstige Planzeichen**

● ● ● ● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	■	Anbauverbotszone (§ 9 FStzG)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		



<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...22.10.2011...).</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hildesheim, den 12.10.2011..... Bereich Vermessung und Geodaten gez. Karpowik.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 13.10.2011..... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung gez. Warmacke.....</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 27.03.2010 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2010 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterlegung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.10.2010 bis 29.10.2010. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 29.11.2011..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warmacke.....</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 02.10.2010... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 29.11.2011..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warmacke.....</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 25.10.2011... bis 29.11.2011... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am 15.10.2011... 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 29.11.2011..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warmacke.....</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 25.10.2011... bis 29.11.2011... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am 15.10.2011... 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 29.11.2011..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warmacke.....</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgelegten Anregungen gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom 05.03.2012... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hildesheim, den 07.03.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warmacke.....</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 05.03.2012... als Sitzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beauftragt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 07.03.2012..... (L.S.) gez. Warmacke..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB und § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.03.2012... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 28.03.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warmacke.....</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans noch Mängel des Abwägungsverganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 05.04.2013..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Warmacke.....</p>

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HO 276

" Louise-Cooper-Straße "

Maßstab 1:1000 8/11