



Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 6 BauNVO)
- MI** Mischgebiet **2Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,18** Grundflächenzahl **0,18** Geschossflächenzahl
- I** zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O** offene Bauweise **E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- 3. 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)
- Baum erhalten **●** Baum anpflanzen
- 4. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- D** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Nach § 10 Abs. 4 NDSchG bedürfen Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Im Rahmen von Rückschnitt-, Fäll oder Rodungsarbeiten sind die Verbote des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechts (§§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) zu beachten.

Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
 - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (NDS. GVBl. S. 206).
 - das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des Mischgebiets sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Garagen und Carports sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern 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 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 m breit mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Im Einzelfall können die Abstandsflächen auf 2 m verringert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Hausgärten sind als Obst-, Natur-, Wohn-, Nutz- oder Ziergarten mit mindestens 20% Strauchflächen heimischer Arten oder Beerenobstarten herzustellen und zu unterhalten. Zudem ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen oder ein vorhandener Baum zu erhalten und artgerecht weiter zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)
- Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen mindestens 20 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen mindestens 20 m² unversiegelt bleiben und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen.
(§ 84 Abs. 3, Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind nur naturrote, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende Materialien zulässig. Davon ausgenommen sind begrünte Dächer, Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttorauminhalt.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60% der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Oberhalb von 6 m über der natürlichen Geländeoberfläche sind Durchbrechungen der Dachfläche nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, an dem und in dessen Höhe sie befestigt sind. Sie müssen mit ihrer Oberkante vom First einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)
- Stellplätze und Fahrflächen sind nur teilversiegelt, mit luft- und wasserdurchlässiger, einer Vegetation bedingt zur Verfügung stehenden Deckschicht (Rasenfugen, Schotterrassen oder gleichwertig) anzulegen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
- Zur Einfriedung zwischen Privatgrundstücken sind nur bis zu 1,25 m hohe Drahtzäune mit durchwachsenden Laubhecken zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 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, Einfriedungen, Parabolantennen, Stellplätzen und Fahrflächen gem. Ziff. 1 bis 9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-216/2015 vom 21.07.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Hildesheim, den 28.07.2016 LGLN, Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim gez. Köhler, VmAR	Hildesheim, den 17.12.2015 Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung gez. Kraaz
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 01.07.2015 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2015 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.07.2015 bis 31.07.2015. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.	Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 02.12.2015 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Hildesheim, den 17.12.2015 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Kraaz	Hildesheim, den 17.12.2015 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Kraaz
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 22.12.2015 bis 28.01.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 12.12.2015 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.	Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom bis erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.
Hildesheim, den 15.02.2016 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. S. Brouër	Hildesheim, den 15.03.2016 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Dr. J. Meyer (L.S.)
Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 14.03.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.
Hildesheim, den 15.02.2016 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. S. Brouër	Hildesheim, den 15.03.2016 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. S. Brouër
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 23.03.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.03.2016 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.	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 Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.
Hildesheim, den 29.03.2016 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. S. Brouër	Hildesheim, den 30.03.2017 Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. S. Brouër



Stadt Hildesheim

1. Änderung des Bebauungsplans SO 239 "An der Brückenstraße"