

### Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Geschossflächenzahl
  - 2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Hinweise

- Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge 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.

### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen 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)
- 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 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 m breit mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen. 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)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

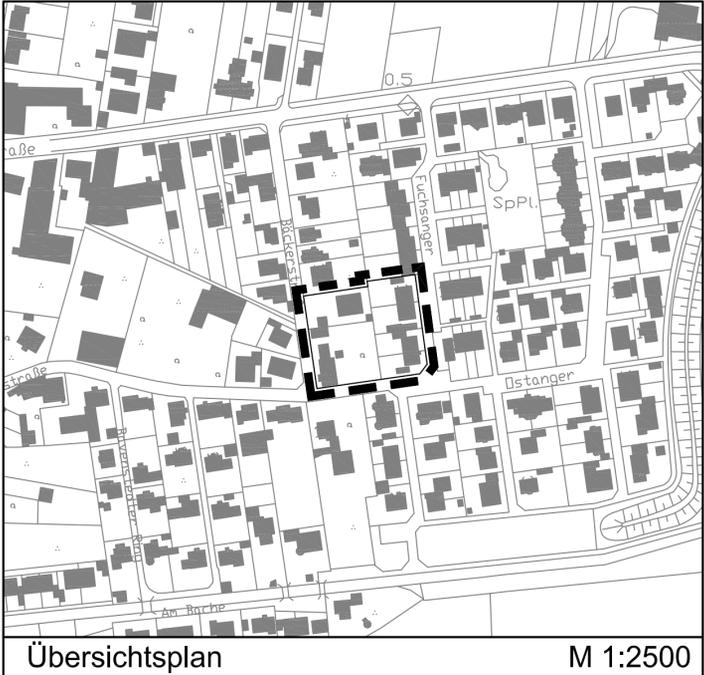
### Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I. S. 954)
  - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)
  - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (NDS. GVBl. S. 206)
  - das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. Nr. 23/2013 S. 307)

### örtliche Bauvorschriften

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei einem Vollgeschoss 4 m und bei zwei Vollgeschossen 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Die Messpunkte sind im rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen. (§ 84 Abs. 3, Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 10 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 13 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe der Erschließungsstraße zu messen. Die Messpunkte sind im rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Dachformen zulässig, die Neigungen zwischen 30 bis 42 Grad aufweisen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrünten Dächern nur naturrote, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig. Davon ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen bis 15 m<sup>2</sup>. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66% der Traufhöhe 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. Bei Dächern mit zwei Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)
- Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 0,80 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 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, Überdachantennen und Einfriedungen gem. Ziff. 1 bis 7. 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 (L4-208/2014 vom 30.06.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<br>Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<br>Hildesheim, den .....06.11.2014.....<br>LGLN, Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim<br>.....gez. Köhler.....<br>Stiegel  | Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.<br>Hildesheim, den .....18.07.2014.....<br>Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht<br>.....gez. Salm.....   |
| 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 .....11.06.2014..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis ..... Gleichzeitig ist der Bebauungsplan öffentlich zur Auslegung und Erörterung ausgestellt.<br>Hildesheim, den .....03.09.2014.....<br>Der Oberbürgermeister<br>Im Auftrage<br>.....gez. Salm..... | 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 .....03.07.2014..... zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.<br>Hildesheim, den .....03.09.2014.....<br>Der Oberbürgermeister<br>Im Auftrage<br>.....gez. Salm.....                                     |
| Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom .....22.07.2014..... bis .....21.08.2014..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am .....12.07.2014..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.<br>Hildesheim, den .....03.09.2014.....<br>Der Oberbürgermeister<br>Im Auftrage<br>.....gez. Salm.....  | Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4 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.<br>Hildesheim, den .....<br>Der Oberbürgermeister<br>Im Auftrage<br>..... |
| Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.<br>Hildesheim, den .....<br>Der Oberbürgermeister<br>Im Auftrage<br>.....   | Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom .....13.10.2014..... als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.<br>Hildesheim, den .....18.10.2014.....<br>.....gez. Dr. Meyer.....<br>Oberbürgermeister (L.S.)   |
| Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am .....13.10.2014..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .....29.10.2014..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.<br>Hildesheim, den .....18.11.2014.....<br>Der Oberbürgermeister<br>Im Auftrage<br>.....gez. Salm.....  | 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.<br>Hildesheim, den .....18.02.2016.....<br>Der Oberbürgermeister<br>Im Auftrage<br>.....gez. Kraaz.....                      |



# Stadt Hildesheim

## 2. Änderung des Bebauungsplans BA 177 mit örtlicher Bauvorschrift BA 177 "Bäckerstraße"