



Kartengrundlage: Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Hildesheim Flur: 66 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (L.S.)		Für die Ausarbeitung des Planentwurfs. Hildesheim, den 22.02.2018... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung gez. Brouër.....	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (§ 4 Abs. 3 BauGB). Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Hildesheim, den 27.03.2018... LGLN, Regionaldirektion Hannover/Katasteramt Hildesheim gez. Hoberg.....		Die Aufstellung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 23.09.2015 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2015 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.10.2015... bis 08.11.2015... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungstrit in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Hildesheim, den 15.02.2018... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Brouër.....	
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 13.12.2017... bis 13.01.2018... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 09.12.2017... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungstrit in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Hildesheim, den 15.02.2018... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Brouër.....		Dieser Bebauungsplan und diese örtliche Bauvorschrift wurden gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 12.03.2018... als Sitzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde einstimmig zugestimmt. Hildesheim, den 15.03.2018... Hildesheim, den 15.03.2018... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Dr. I. Meyer..... (L.S.)	
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 13.12.2017... bis 13.01.2018... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 09.12.2017... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungstrit in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Hildesheim, den 15.02.2018... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Brouër.....		Der Beschluss des Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 11.04.2018... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 11.04.2018... rechtsverbindlich geworden und liegen zu jedermanns Einsicht bereit. Hildesheim, den 11.04.2018... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Brouër.....	
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 13.12.2017... bis 13.01.2018... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 09.12.2017... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungstrit in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Hildesheim, den 15.02.2018... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Brouër.....		Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind wieder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften nach Verletzung der Vorschrift über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans nach Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden. Hildesheim, den 24.04.2018... Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Brouër.....	

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 und 6 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete
- Reine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 NVO)

- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen: Hauptfahrsrichtung
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg
- Wirtschaftsweg
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Zweckbestimmung: Fernwärme
- Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Regenwasserrückhaltebecken

8. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Baum anpflanzen
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Vogelbrutgehölz (sh. textl. Fests. Ziff. 7)

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVV)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetz
- Lärmschutzwand
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Lärmpegelbereich (sh. textl. Fests. Nr. 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzäume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO)
- In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Wohngebäude entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II bis VI, die ausschließlich über Gebäudeteile belüftet werden, die der Robert-Koch-Straße (K 101) zugewandt sind, ist zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 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)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der mit dem Planzeichen „Vogelbrutgehölz“ gekennzeichneten Grünfläche ist ein Habitat für Singvögel entsprechend der Maßnahme A2 des gründerischen Fachbeitrags anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die in den Geltungsbereichen B, C und D festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend den Hinweisen des gründerischen Fachbeitrags zu entwickeln und zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 NWG in Verbindung mit § 3a Abs. 1 der Satzung der Stadtentwässerung Hildesheim kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts (SEH) über die Einweisung der Grundstücke, die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage (Abwasserbeseitigungssatzung) an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Die Grundstückseigenümer sind gemäß § 3a Abs. 2 der Abwasserbeseitigungssatzung verpflichtet, sämtliches Niederschlagswasser, das auf bebauten und befestigten Flächen anfällt, der öffentlichen Abwasseranlage zuzuführen, soweit es nicht als Brauchwasser Verwendung findet. Die Verwendung als Brauchwasser ist der SEH schriftlich anzuzeigen.

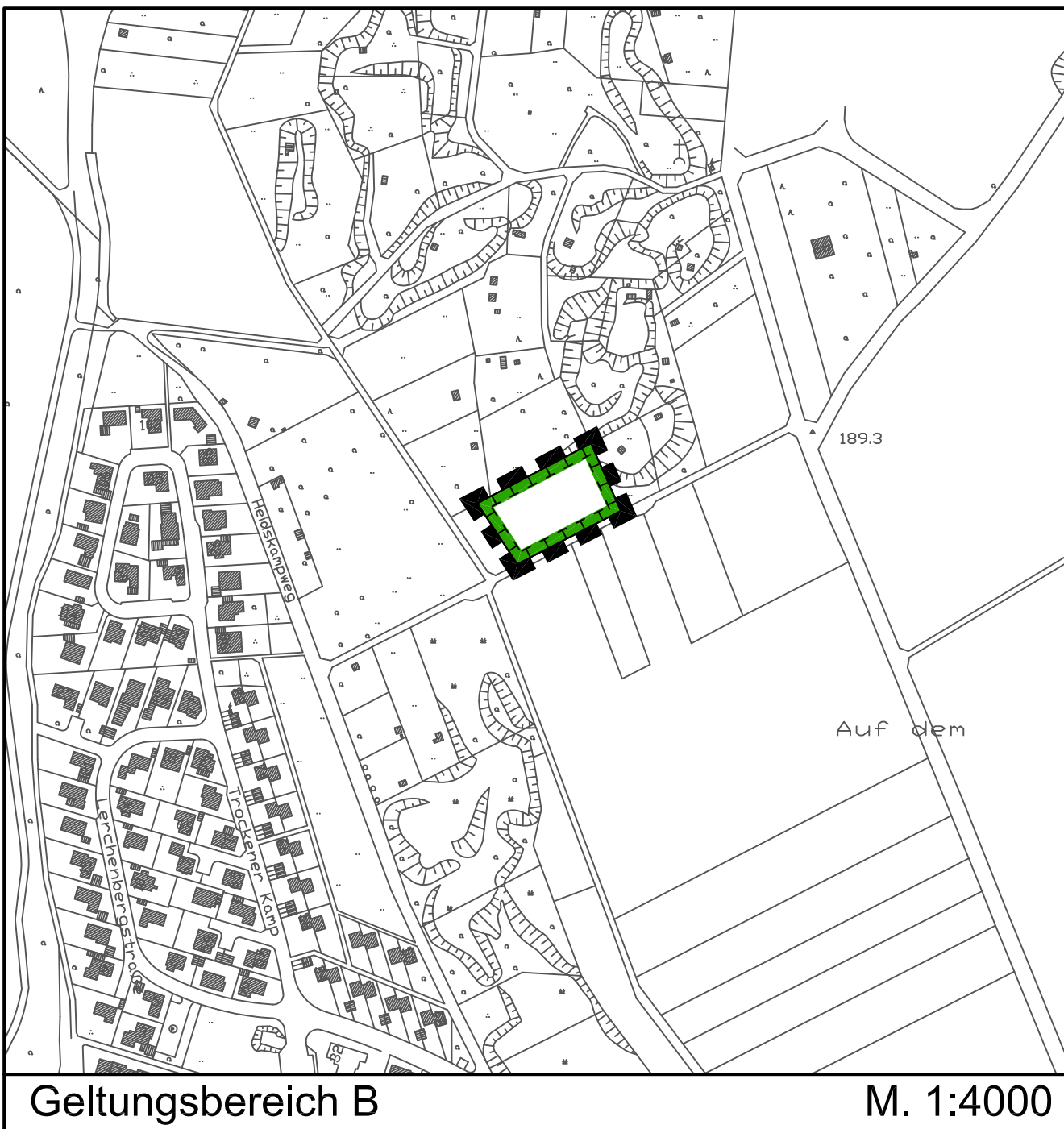
Örtliche Bauvorschrift

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4 m. Im reinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA1 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9 m. Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 10 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Drennpelzhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mit Ausnahme von Pultdächern alle Formen geneigter Dächer zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 beträgt die zulässige Dachneigung 30° bis 42°. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 beträgt die zulässige Dachneigung 42° bis 48°.

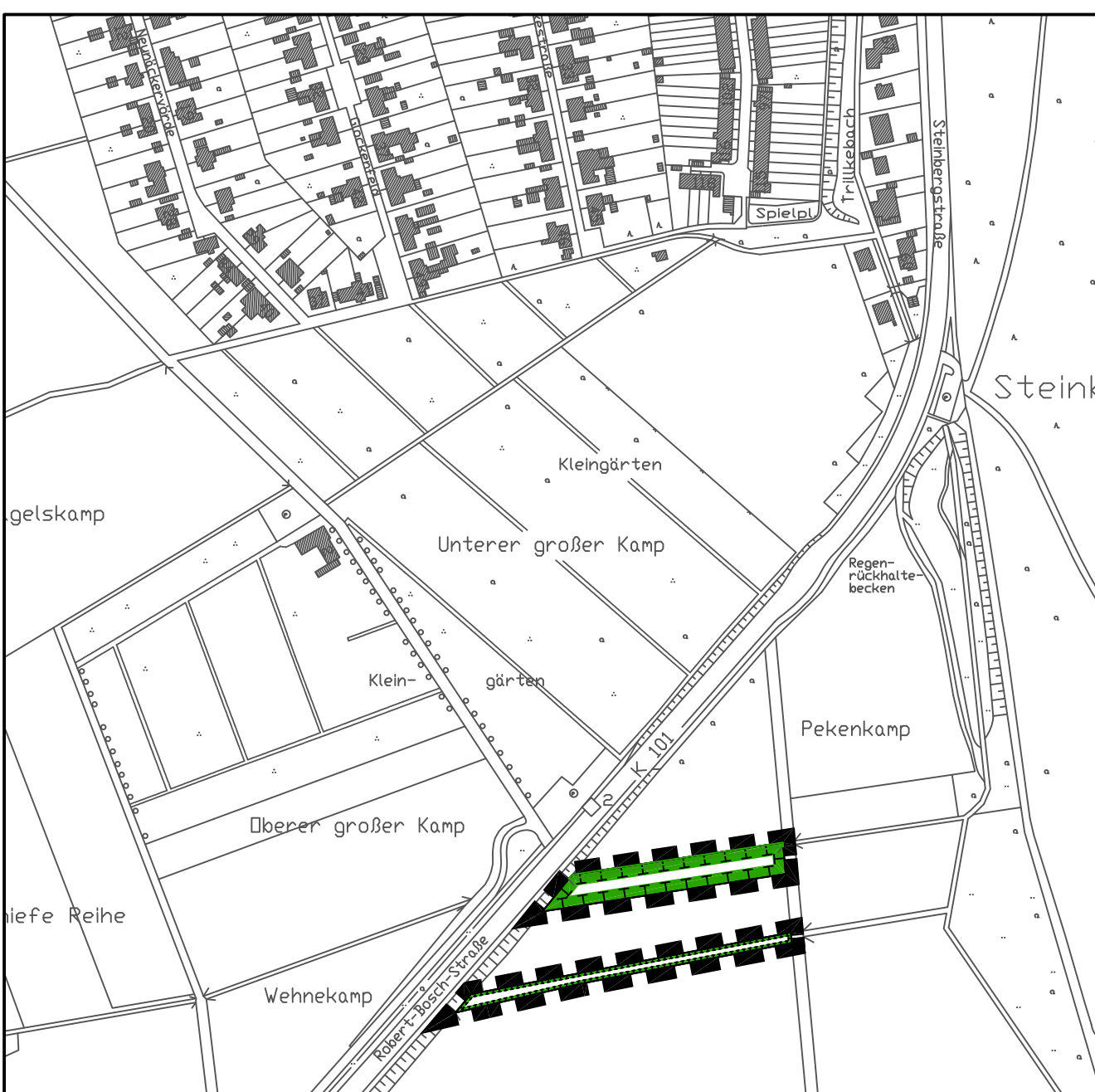
Im reinen Wohngebiet sind nur Walmdächer und Pyramiddächer mit Dachneigungen von 24° bis 28° zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

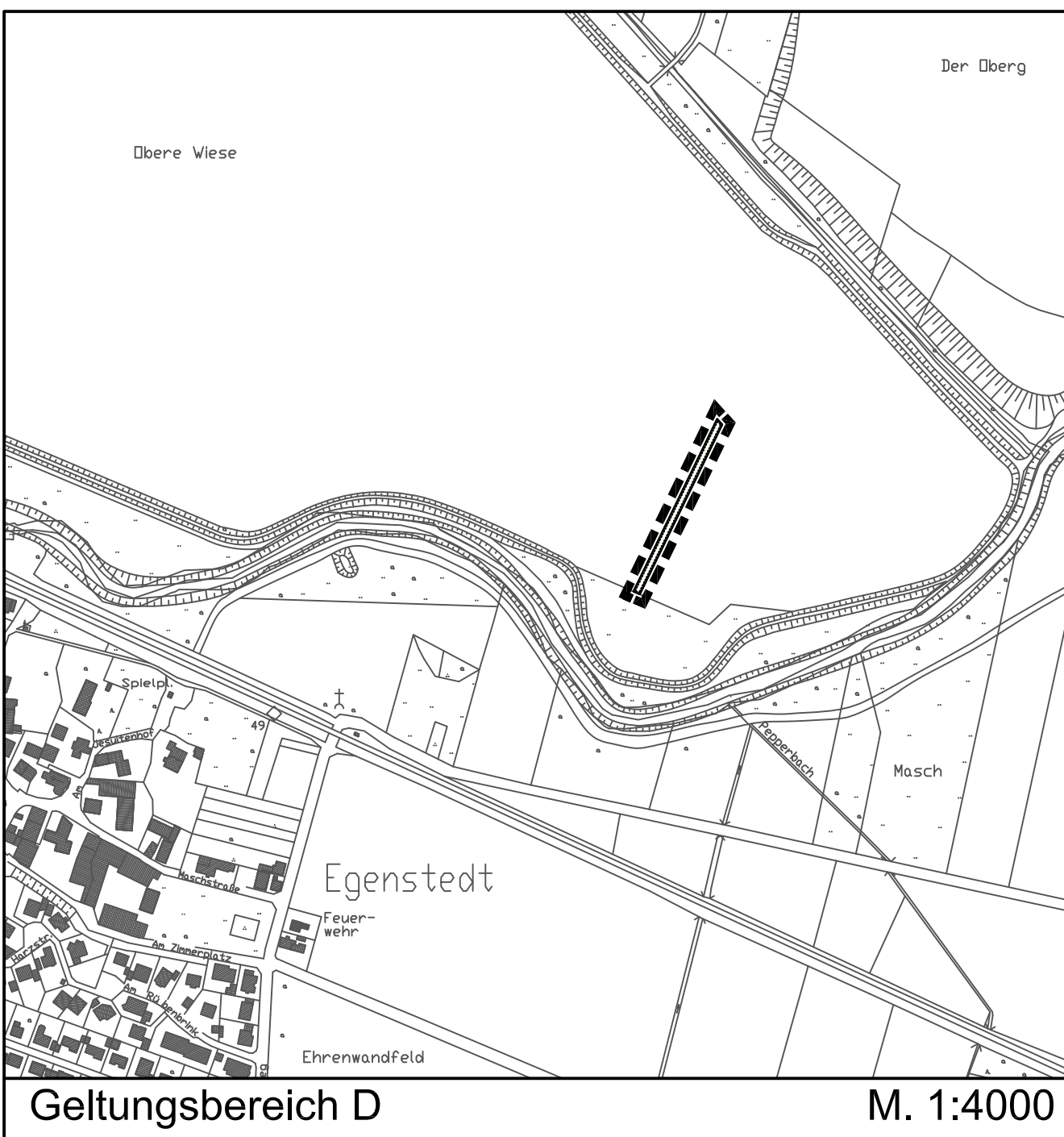
- In den allgemeinen Wohngebieten ist für mittig anschließende Zwerchhäuser bis zu einer Breite von maximal einem Drittel der Trauflänge die Traufhöhe bis zu 7 m und die Dachform allgemein freigestellt. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60% der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Orgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind nur naturrote, braune und anthrazitfarbene 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 bis 15 m³ Bruttorauminhalt sowie Garagen und Carports. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Sichtdurchlässige Einfriedungen wie Mauern und Zäune über 0,8 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)
- Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudetells entsprechen, an dem und in dessen Höhe sie befestigt sind. Parabolantennen müssen mit ihrer Oberkante mindestens 1,50 m unterhalb der Oberkante des Dachfirsts bleiben. (§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drennpelzhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und -material, Dachgestaltung, Einfriedungen und Parabolantennen gem. Ziff. 1 bis 8. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.



Geltungsbereich B M. 1:4000



Geltungsbereich C M. 1:4000



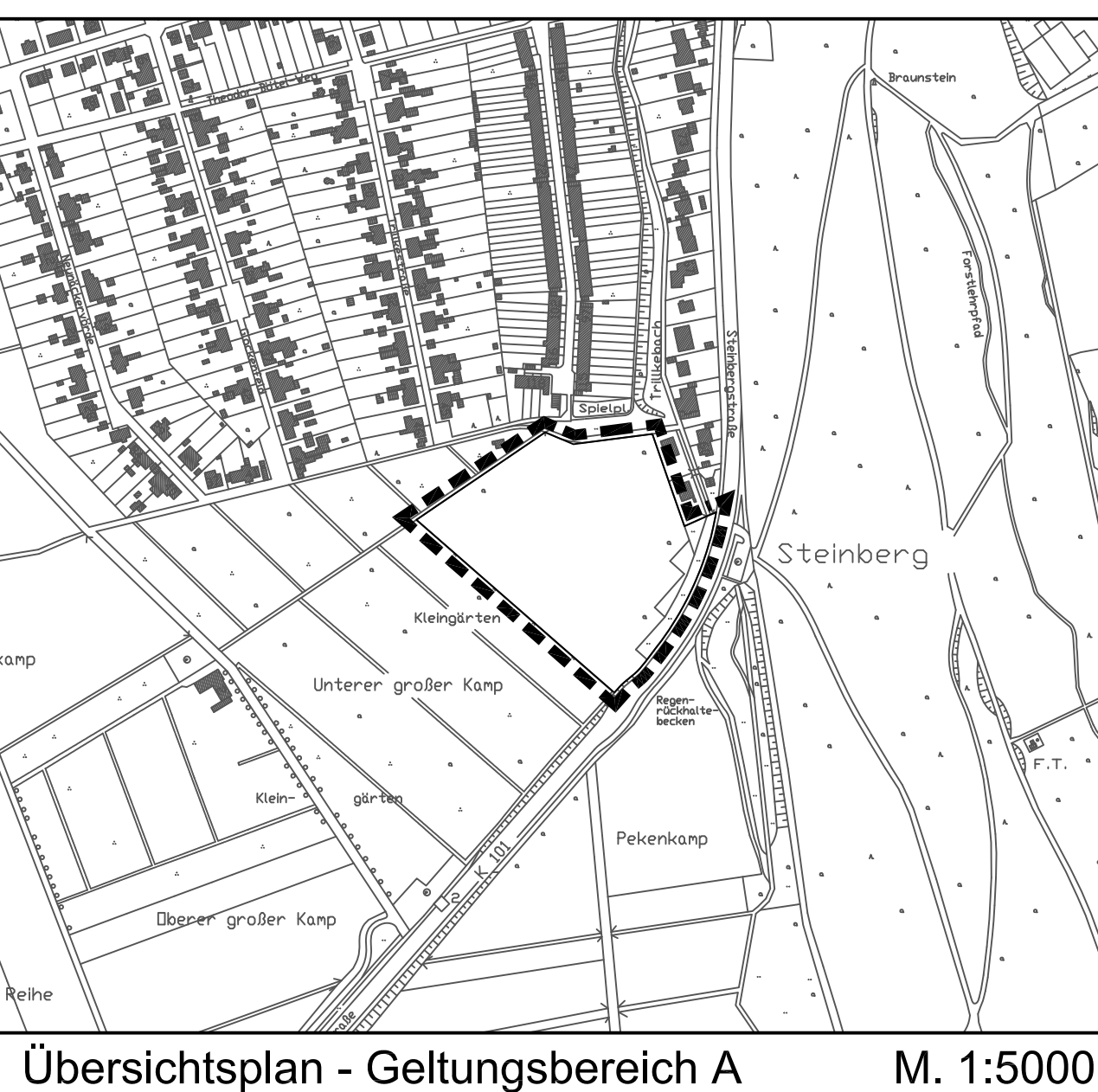
Geltungsbereich D M. 1:4000

Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (NDS. GVBl. S. 336),
 - das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. Nr.4/2017 S. 48)

Hinweise

- Im Plangebiet können Grundwasserflurabstände von weniger als 1,50 m auftreten. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist im Plangebiet nicht möglich.
- Die Einleitung von Drainagewasser und Grundwasser in die öffentlichen Abwasseranlage ist unzulässig.
- Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, so ist die archäologische Denkmalpflege der Stadt Hildesheim zu beteiligen.
- Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h realisiert werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung durch Verwendung feuerhemmender Umfassungen und harter Bedachungen gering ist.
- Zu diesem Bebauungsplan ist ein gründerischer Fachbeitrag erarbeitet worden. Die Festsetzungen zum Anpflanzen werden in diesem Fachbeitrag konkretisiert.



Übersichtsplan - Geltungsbereich A M. 1:5000

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan NE 68 und Örtliche Bauvorschrift NE 68

" Großer Kamp "

Die Bebauungspläne HW 118 und NE 256 werden aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans NE 68 überdeckt werden.

Maßstab 1:500

02/18