



Planzeichenerklärung

- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Geschossflächenzahl § 16 BauNVO
- Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl § 16 BauNVO
- offene Bauweise § 22 BauNVO
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauOGB)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
- nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
- Baugrenze § 23 Abs. 1 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOGB
- öffentliche Parkplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Zu- und Abfahrt
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauOGB siehe textliche Festsetzung Nr. 7 Satz 1
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauOGB siehe textliche Festsetzung Nr. 8
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauOGB)
- Schirmkonte (siehe textl. Festsetzung Nr. 2 a)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HO 78C zugleich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften
- Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauOGB)
- Neu zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauOGB)

Textliche Festsetzungen

- Für das Allgemeine Wohngebiet wird passiver Schallschutz festgesetzt:
 - Innerhalb der mit [1] gekennzeichneten Baulfläche muß das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß er_{Rw} res des Gesamtaußenbauteils mindestens er_{Rw} res = 30 dB betragen. Im Einzelfall können auf Grundlage der im schalltechnischen Gutachten des Akustikbüros Göttingen Nr. 98101 vom 13.Feb.1998 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel geringere Anforderungen nachgewiesen werden.
 - Innerhalb der mit [2] gekennzeichneten Baulfläche muß das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß er_{Rw} res des Gesamtaußenbauteils mindestens er_{Rw} res = 35 dB betragen. Von einer Gesamtbetrachtung kann abgesehen werden, wenn die Fenster mindestens $R_{w,ert}$ = 38 dB und die Außenwand $R_{w,ert}$ = 40 dB erfüllen. Im Einzelfall können auf Grundlage der im schalltechnischen Gutachten des Akustikbüros Göttingen Nr. 98101 vom 13.Feb.1998 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel geringere Anforderungen nachgewiesen werden.
 - Innerhalb der mit [3] gekennzeichneten Baulfläche muß das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß er_{Rw} res des Gesamtaußenbauteils mindestens er_{Rw} res = 40 dB betragen. Von einer Gesamtbetrachtung kann abgesehen werden, wenn die Fenster mindestens $R_{w,ert}$ = 38 dB und die Außenwand $R_{w,ert}$ = 40 dB erfüllen. Im Einzelfall können auf Grundlage der im schalltechnischen Gutachten des Akustikbüros Göttingen Nr. 98101 vom 13.Feb.1998 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel geringere Anforderungen nachgewiesen werden.
- Für die unmittelbar an die Straße Sauteichsfeld angrenzenden Grundstücke gilt, daß Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Loggien und Balkone auf der von der Straße Sauteichsfeld abgewandten Hausseite einzurichten sind.
- Für die Grundstücke, die unmittelbar an die mit [X] gekennzeichnete Fläche angrenzen, gilt, daß Aufenthaltsräume im Dachgeschoß keine Fenster nach Westen haben dürfen. Für die Grundstücke, die unmittelbar an die mit [B] gekennzeichnete Fläche angrenzen, gilt, daß Aufenthaltsräume im Dachgeschoß keine Fenster nach Norden haben dürfen.

- Als aktiver Schallschutz sind folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich:
 - Innerhalb der mit [1] gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand) mit einer Schirmhöhe von 3 m über dem natürlichen Gelände zu errichten. Die Lage der Schirmkonte ist der Planzeichnung zu entnehmen.
 - Innerhalb der mit [2] gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand) mit einer Schirmhöhe von 2 m über dem natürlichen Gelände zu errichten.
- Innerhalb der mit [4] gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 4 m. Die Höhe ist von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der baulichen Anlage zu messen. (§ 18 Abs. 3 BauNVO)
- Garagen sind nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Brutto-Rauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Auf den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind flächendeckend mittelhoch- oder hochwüchsige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte hochwüchsige, heimische Laubbäume anzupflanzen. Zusätzlich ist innerhalb der festgesetzten Baugebiete je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die gem. Satz 1 bis 3 anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauOGB)
- Die Fläche unterhalb des zu erhaltenden Baumes mit einem Durchmesser von 18 m ist dauerhaft unversiegelt zu belassen, vor Bodenverdichtung zu schützen und von jeglicher Bebauung und Befestigung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauOGB)

Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei einem zulässigen Vollgeschosß 4 m und bei zwei zulässigen 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 Maßpunkte sind im rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die zulässige Firsthöhe beträgt bei einem Vollgeschosß 10 m und bei zwei Vollgeschossen 12 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe der Erschließungsstraße zu messen. Die Maßpunkte sind im rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Dacheindeckung beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschoßdachs und der Unterseite der Dachsparren zu messen. Der Dachüberstand muß mindestens der halben Dacheindeckung entsprechen. Er ist waagrecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachabdeckung zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Mit Ausnahme von Putzdächern sind alle Dachformen zulässig, die Neigungen zwischen 30 und 42 Grad aufweisen. Für Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Brutto-Rauminhalt sind auch alle Formen begrünter, Dächer unter 30 Grad Dachneigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Brutto-Rauminhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Nr.1 und 7 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrüntem Dach nur natur- oder nicht glasierte Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, glasierte Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Brutto-Rauminhalt. (§ 56 Nr.1 und 7 NBauO)
- Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 68 % der Traufbreite dieser Dachseite betragen. Vom First sowie den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Überdachungen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr. 4 NBauO)
- Sichtdurchlässige Wände und Mauern über 0,80 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Nr. 3 und 6 NBauO)
- PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind so zu bestreichen, daß durch Fugenabstände oder Materialform ein Regenablauf von mindestens 30 % besteht. Verläuft der Hauszugang über eine Zufahrt, so ist für den Zugang eine Pflasterung auf 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt von 0,50 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. (§ 56 Nr. 6 NBauO)
- Ordnungswidrliche handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempe, Dachüberstände, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Überdachungen, PKW-Stellplätze und Zufahrten gem. Ziff. 1 - 9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

HINWEIS

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine gründerorientierte Fachplanung ausgearbeitet, die nähere Angaben zur Art der Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt enthält. Die gründerorientierte Fachplanung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim in seinen Sitzungen am 18.07.1994 und 27.01.1997 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.1997 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.12.1997 bis 18.01.1998. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den 23.01.1998

Der Oberstadtdirektor
im Auftrag
[Signature]

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.07.98). 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.

Hildesheim, den 06.07.98

Dr. Kunder
(Stadtvermessungsamt)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Uwe Metzger
Wilhelmshöher Straße 33
38723 Sessen

Sessen, den 08.07.1998

[Signature]
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in seiner Sitzung am 06.07.1998 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 21.07.1998 bis 20.08.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am 11.07.1998 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungstrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.

Hildesheim, den 27.08.1998

Der Oberstadtdirektor
im Auftrag
[Signature]

Satzungsbeschluss

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 14.12.1998 der Änderung zugestimmt.

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 21.12.1998 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 23.12.1998

Der Oberstadtdirektor
im Auftrag
[Signature]

Inkrafttreten

Der Beschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 30.12.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.1998 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 07.01.1999

Der Oberstadtdirektor
im Auftrag
[Signature]

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den 04.01.2000

Der Oberstadtdirektor
im Auftrag
[Signature]

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den

Der Oberstadtdirektor
im Auftrag

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 08. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Oktober 1997 (Nds. GVBl. 1997, Nr. 19, S. 422)

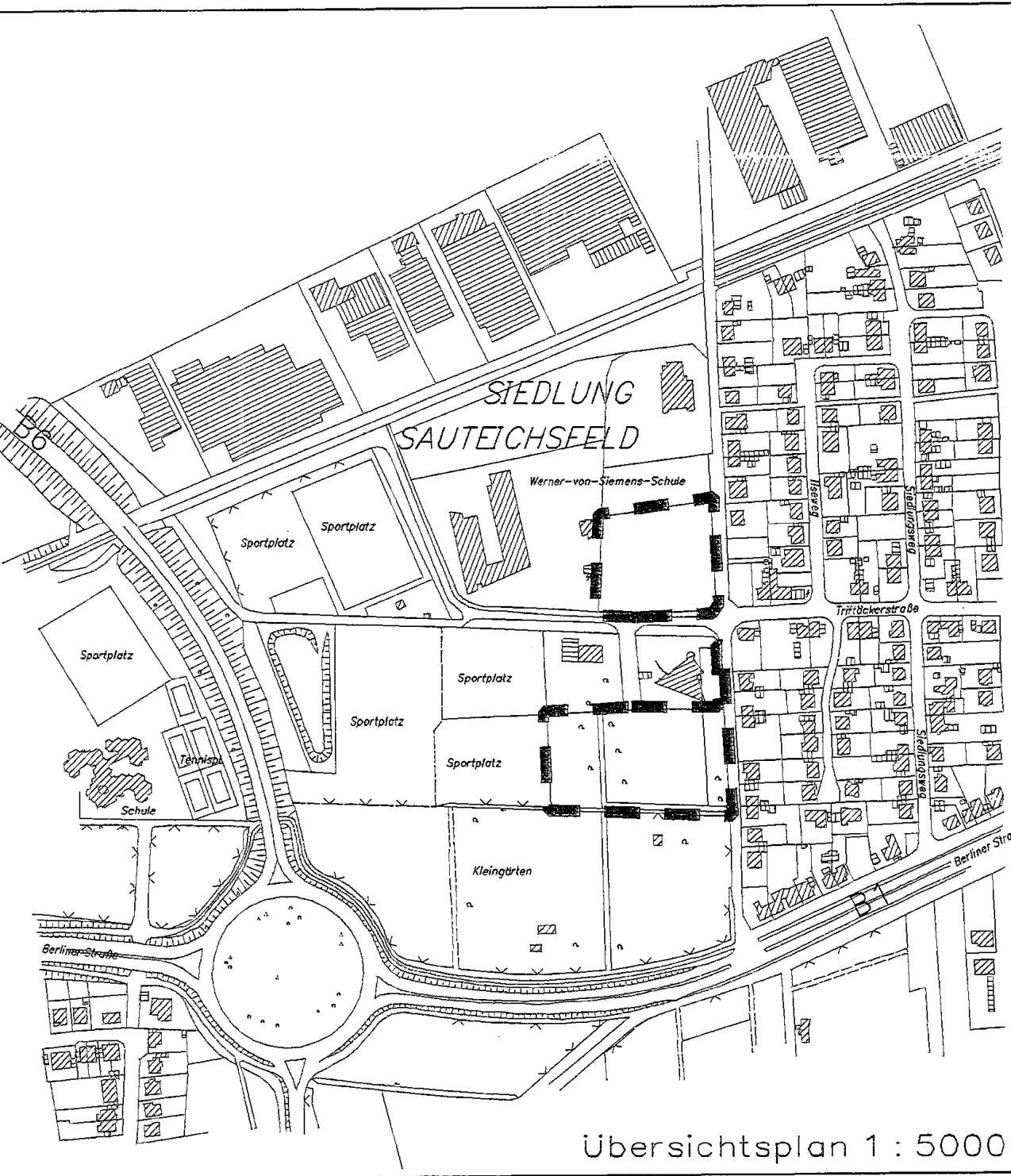
Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hildesheim diesen Bebauungsplan HO 78 C Am Sauteichsfeld, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Hildesheim, den 23.12.1998

[Signature]
(Machens)
Oberbürgermeister

[Signature]
(Dr. Däufel)
Oberstadtdirektor



STADT HILDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN HO 78C UND ÖRTLICHE BAUVOR- SCHRIFT HO 78C

AM SAUTEICHSFELD

Maßstab 1 : 500

Stand: 10/98