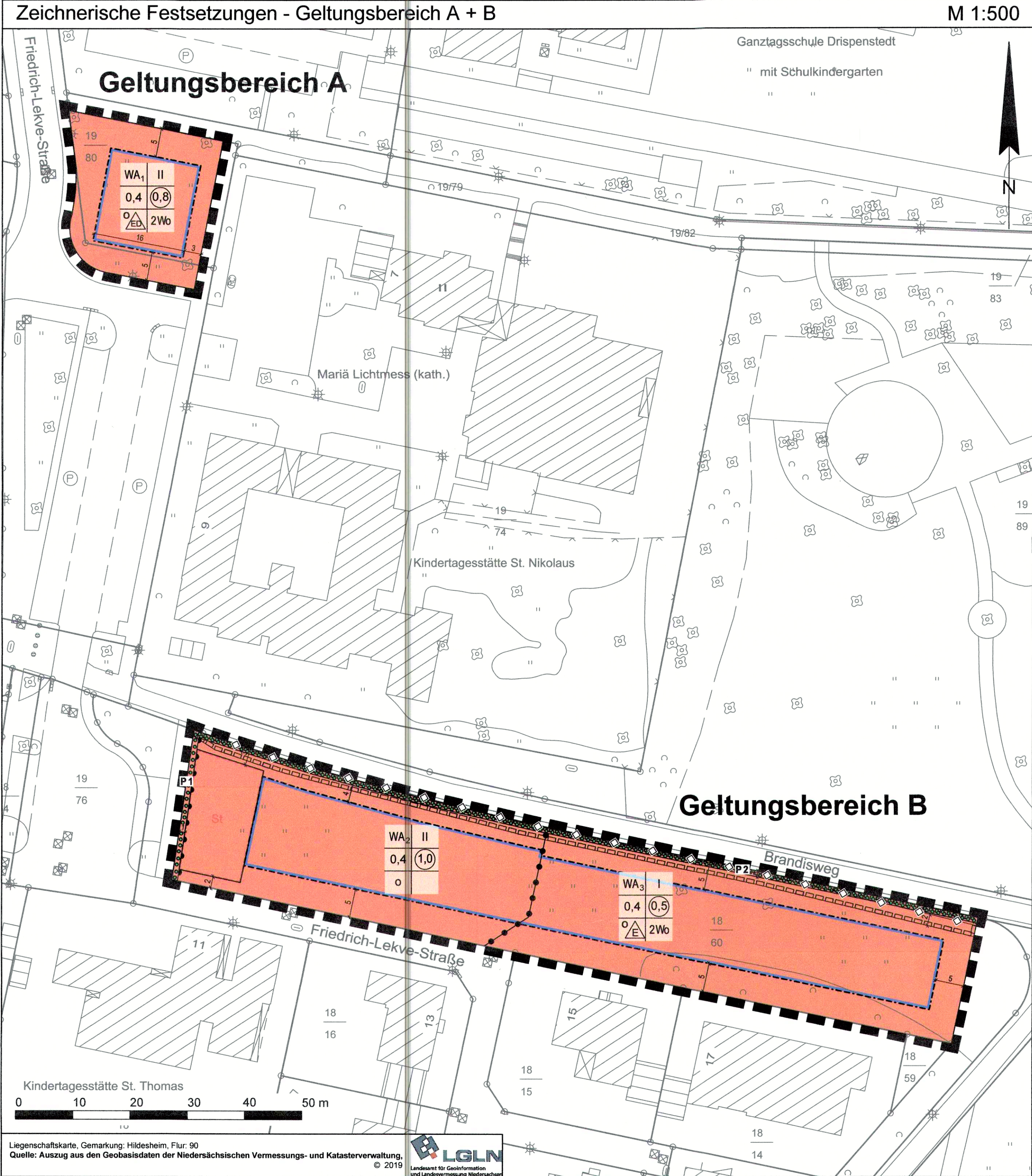


Planzeichenerklärung	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 4 BauNVO)	
<div><div>WA</div><div>Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung § 1)</div></div>	
2Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl
<div><div>0,8</div><div>Geschossflächenzahl (siehe textliche Festsetzung § 2)</div></div>	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	
<div><div><div></div></div></div>	nur Einzelhäuser zulässig
<div><div><div></div></div></div>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<div><div><div></div></div></div>	offene Bauweise
<div><div><div></div></div></div>	Baugrenze
<b>4. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
<div><div><div></div></div></div>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
<div><div><div></div></div></div>	Hauptversorgungsleitung unterirdisch der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG
<b>6. Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
<div><div><div></div></div></div>	Öffentliche Grünfläche
<b>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
<div><div><div></div></div></div>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 8)
<div><div><div></div></div></div>	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
<b>7. Sonstige Planzeichen</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
<div><div><div></div></div></div>	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
<div><div><div></div></div></div>	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
<div><div><div>St</div></div></div>	Stellplätze
<div><div><div></div></div></div>	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (siehe textliche Festsetzung § 5)
<div><div><div></div></div></div>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung



Örtliche Bauvorschrift	
<b>1. Traufhöhen</b>	Die maximal zulässigen Traufhöhen betragen im WA <sub>1</sub> 6,50 m und im WA <sub>2</sub> 4,00 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. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
<b>2. Firsthöhen</b>	Die maximal zulässigen Firsthöhen betragen im WA <sub>1</sub> 9,00 m und im WA <sub>2</sub> 7,00 m. Die Firsthöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachsparren zu messen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
<b>3. Drempeelhöhen</b>	Die maximal zulässige Drempeelhöhe im WA <sub>1</sub> und im WA <sub>2</sub> beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschossrofußbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachsparren zu messen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
<b>4. Dachform und Dachneigung</b>	Im WA <sub>1</sub> und WA <sub>2</sub> sind mit Ausnahme von reinen Pultdächern alle Formen geneigter Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° zulässig. Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie gegeneinander versetzt angeordnet werden. Außerdem sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von max. 15° zulässig, sofern sie extensiv begrünt sind. Im WA <sub>2</sub> sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von max. 15° zulässig, die extensiv begrünt sind. Die Mindestsubstratstärke für die extensiv begrüntem Flachdächer beträgt 10 cm. Es ist eine Saatmischung gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. - F.L.L. DIN 18917, zu verwenden. Die Gesamt-Samenaufwandsmenge beträgt ca. 5g/qm. Module, die der Energiegewinnung dienen sind zulässig, wenn sie über der Dachbegrünung aufgestellt sind. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind alle Formen extensiv begrünter Dächer zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 10 m <sup>2</sup> Bruttoarminhalt und Dachaufbauten ist die Dachform freigestellt. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 7 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
<b>5. Dacheindeckung</b>	Im WA <sub>1</sub> und WA <sub>2</sub> sind als Material der Dachoberfläche nur dunkelbraune oder schwarzgraue, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende Materialien zulässig. Als Beurteilungsgrundlage dienen die in der Farbtabelle RAL-F wie folgt festgelegten Farbton: Nr. 9005, 9011, 8022, 7021, 7026 (schwarzgrau) und Nr. 8011-8019 (dunkelbraun). Davon ausgenommen sind begrünte Dächer, Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dacheindeckungen von Nebenanlagen bis 10 m <sup>2</sup> Bruttoarminhalt. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
<b>6. Dachaufbauten</b>	Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60% der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 15° sind technische Dachaufbauten wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten, Aufzugsmaschinenräume, oder Lüftungstechnikräume auf einer Fläche von maximal 10% der Dachfläche zulässig. Ihre Gestaltung ist auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen. Technische Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind ausnahmsweise auf mehr als 10% der Dachfläche zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
<b>7. Gestaltung von Fassaden und Fenstern</b>	Für Fassaden sind glänzende oder stark spiegelfnde Materialien unzulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile ab 3,00 m <sup>2</sup> sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
<b>8. Gestaltung von Vorgärten</b>	Die Gestaltung von Vorgärten in Form von Schotter- oder Steingärten ist unzulässig. Die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen sowie von Folien, Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen ist ausgeschlossen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
<b>9. Einfriedungen</b>	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. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Einfriedungen, bis auf Mauern, haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
<b>10. Parabolantennen</b>	Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils 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)
<b>11. Ordnungswidrigkeiten</b>	Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempeelhöhe, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Gestaltung von Fassaden und Fenstern, Gestaltung von Vorgärten, Einfriedungen und Parabolantennen gem. Ziff. 1 bis 10. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

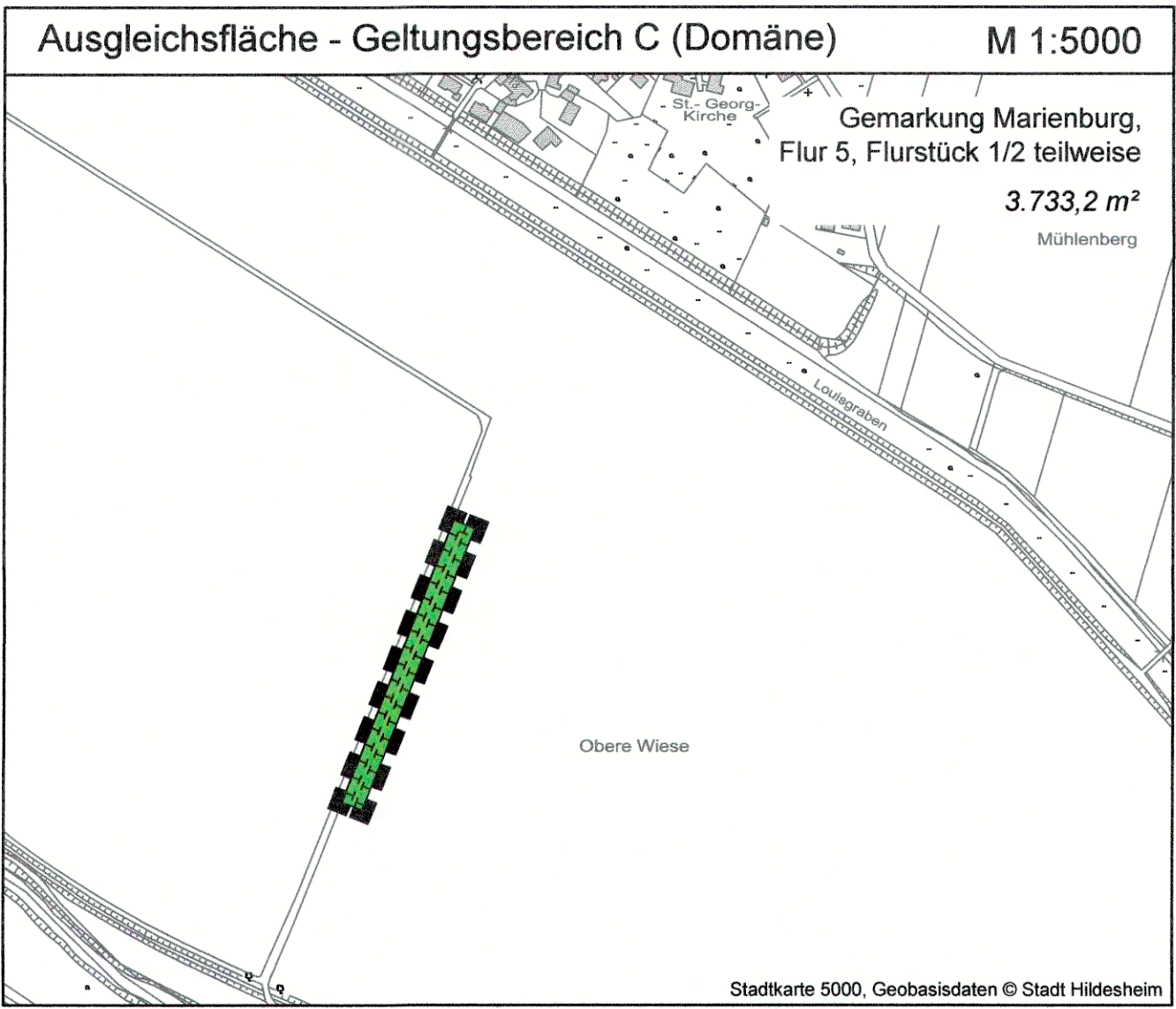
## Textliche Festsetzungen

<b>§ 1 Art der baulichen Nutzung</b>	Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
<b>§ 2 Geschossflächenzahl</b>	Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
<b>§ 3 Garagen, Carports und Nebenanlagen</b>	Garagen, Carports und Nebenanlagen mit mehr als 10 m <sup>2</sup> sind nur mit einem Abstand von mindestens 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit Ausnahme von notwendigen Wegen und Zufahrten vollflächig zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
<b>§ 4 Nicht überbaute Grundstücksflächen</b>	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf dem jeweils zeichnerisch festgesetzten Abstand zwischen der Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie den angrenzenden öffentlichen Grünflächen gärtnerisch zu nutzen und müssen dauerhaft angelegte vegetative Grünflächen sein. Die Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sind hiervon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>§ 5 Leitungsrechte</b>	Die mit „Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind mit Leitungsrechten zugunsten der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<b>§ 6 Baumpflanzungen auf Grundstücken</b>	Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer Laubb Baum (Stammumfang 18/20 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m <sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden, oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m <sup>2</sup> Wurzelraum angelegt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
<b>§ 7 Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen</b>	Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer Laubb Baum (Stammumfang 18/20 cm) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m <sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden, oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m <sup>2</sup> Wurzelraum angelegt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
<b>§ 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	a) Auf der Fläche P1 zum Anpflanzen von Sträuchern ist durchgehend eine 1 m breite Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nach dem Aufwachsen muss die Wuchshöhe der Pflanzung dauerhaft mindestens 1,50 m über Geländeoberkante betragen. b) Auf der Fläche P2 zum Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung ist ein 1 m breiter Blühstreifen mit regionstypischem Saatgut anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Hinweise

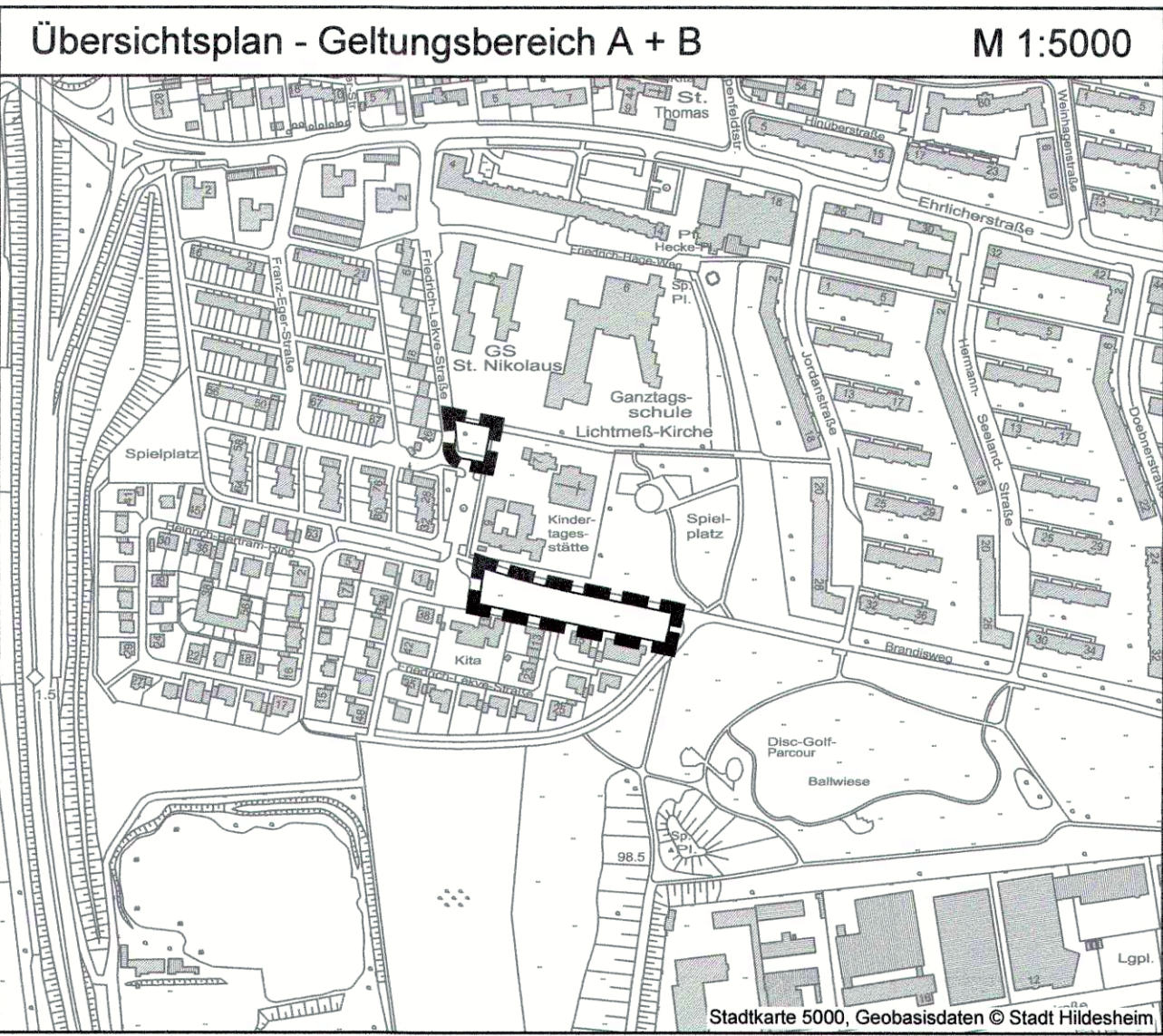
<b>Archäologie</b> Es wird darauf hingewiesen, dass alle bei Bau- und Erdarbeiten gemachten Funde und Befunde gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG, auch in geringer Menge, meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim unverzüglich gemeldet werden. Bodenfund- und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	<b>Löschwasserbedarf</b> Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur ein Löschwasserbedarf von 48 m <sup>3</sup> /h realisiert werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung durch Verwendung feuerhemmender Umfassungen und harter Bedachungen gering ist.
<b>Abwasser und Starkereignisse</b> Je nach Abwasseranfall und Entwässerungsvariante kann ein Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes erforderlich werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Starkereignisse, die die Bemessungsereignisse für Abwasseranlagen (also z.B. Kanal und Regenrückhaltebecken) übertreffen, diese Systeme bis über Gelände fluten können. Das bedeutet konkret, dass Wasser oberirdisch zum Abfluss gelangen kann und auch der Schmutzwasserkanal unter dieser Druckhöhe steht, weil er über Schachtlüftungen ebenfalls geflutet wird. Daher sollte auf die Höhenlage und die bauliche Ausführung von Gebäudeöffnungen besonders geachtet werden. Zum Schutz gegen rückstauendes Wasser wird auf die Ausführungen in der DIN 1986 zur Gebäudeentwässerung verwiesen.	<b>Seveso III - Richtlinie / Störfallbetriebe i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG</b> Bei Bauantragsstellung ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine zu schützende Nutzung nach § 3 Abs. 5d BImSchG beantragt wird und ob daraufhin ggf. eine zusätzliche gutachterliche Untersuchung durchgeführt werden müsste.
<b>Geltungsbereich C</b> Die im „Geltungsbereich C“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Innerste in der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO). Sofern Eingriffe in den Boden erforderlich werden sind die Vorgaben der BPG-VO zu beachten. Gleiches gilt bei der Bewirtschaftung der Fläche - insbesondere wenn eine Beweidung der Fläche erfolgen soll.	

<b>PRÄAMBEL</b> Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVB) in der Fassung vom 17. Dezember 2019 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Stadt Hildesheim die Änderung des Bebauungsplans DR 37 "Friedrich-Lekve-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.	
<div><div><div></div></div><div>Hildesheim, den <u>20.12.2022</u></div><div>Oberbürgermeister</div></div>	<div><div><div></div></div><div>Hildesheim, den <u>28.07.2022</u></div><div>Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</div></div>
<div><div><div></div></div><div>Hildesheim, den <u>15.12.2022</u></div><div>LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim</div></div>	<div><div><div></div></div><div>Hildesheim, den <u>28.07.2022</u></div><div>Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</div></div>
<div><div><div></div></div><div>Hildesheim, den <u>14.11.2022</u></div><div>Im Auftrage</div></div>	<div><div><div></div></div><div>Hildesheim, den <u>28.12.2022</u></div><div>Im Auftrage</div></div>
<div><div><div></div></div><div>Hildesheim, den <u>22.12.2022</u></div><div>Im Auftrage</div></div>	<div><div><div></div></div><div>Hildesheim, den <u>28.12.2022</u></div><div>Im Auftrage</div></div>



## Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
  - Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
  - das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKGVB) in der Fassung vom 17. Dezember 2019 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)
  - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



# Stadt Hildesheim

## 8. Änderung zum Bebauungsplan DR 37 mit örtlicher Bauvorschrift DR 37 "Friedrich-Lekve-Straße"

Maßstab 1:500 11/2022