

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 28. Mai 1996.

Planzeichenerklärung (● verwendete Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung			
WS	Kleinsiedlungsgebiet	MK	Mischgebiet
WR	Reines Wohngebiet	MK	Kerngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
WB	Besonderes Wohngebiet	GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet	SO	Sondergebiet (sh. textl. Fests. Ziff. 1)

Maß der baulichen Nutzung			
10	Geschossflächenzahl	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
30	Baumassenzahl	III	Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,2	Grundflächenzahl	max 112,5 u. NN	Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen			
o	offene Bauweise	g	geschlossene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig	a	abweichende Bauweise siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3
D	nur Doppelhäuser zulässig	arrow	Stellung der baulichen Anlagen
H	nur Hausgruppen zulässig	line	Baulinie
EO	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	dashed line	Baugrenze

Verkehrsflächen			
road	Straßenverkehrsflächen	triangle	Einfahrt
dashed line	Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)	dashed line	Einfahrtbereich
P	Öffentliche Parkfläche	train	Bahnanlagen
		dashed line	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Planungen, Nutzregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft			
rect	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	o	Anpflanzen von Bäumen (sh. textl. Fests. Ziff. 7)
rect	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	o	Erhaltung von Bäumen
rect	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (sh. textl. Fests. Ziff. 8)	ND	Naturdenkmal
rect	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	LB	Geschützter Landschaftsbestandteil

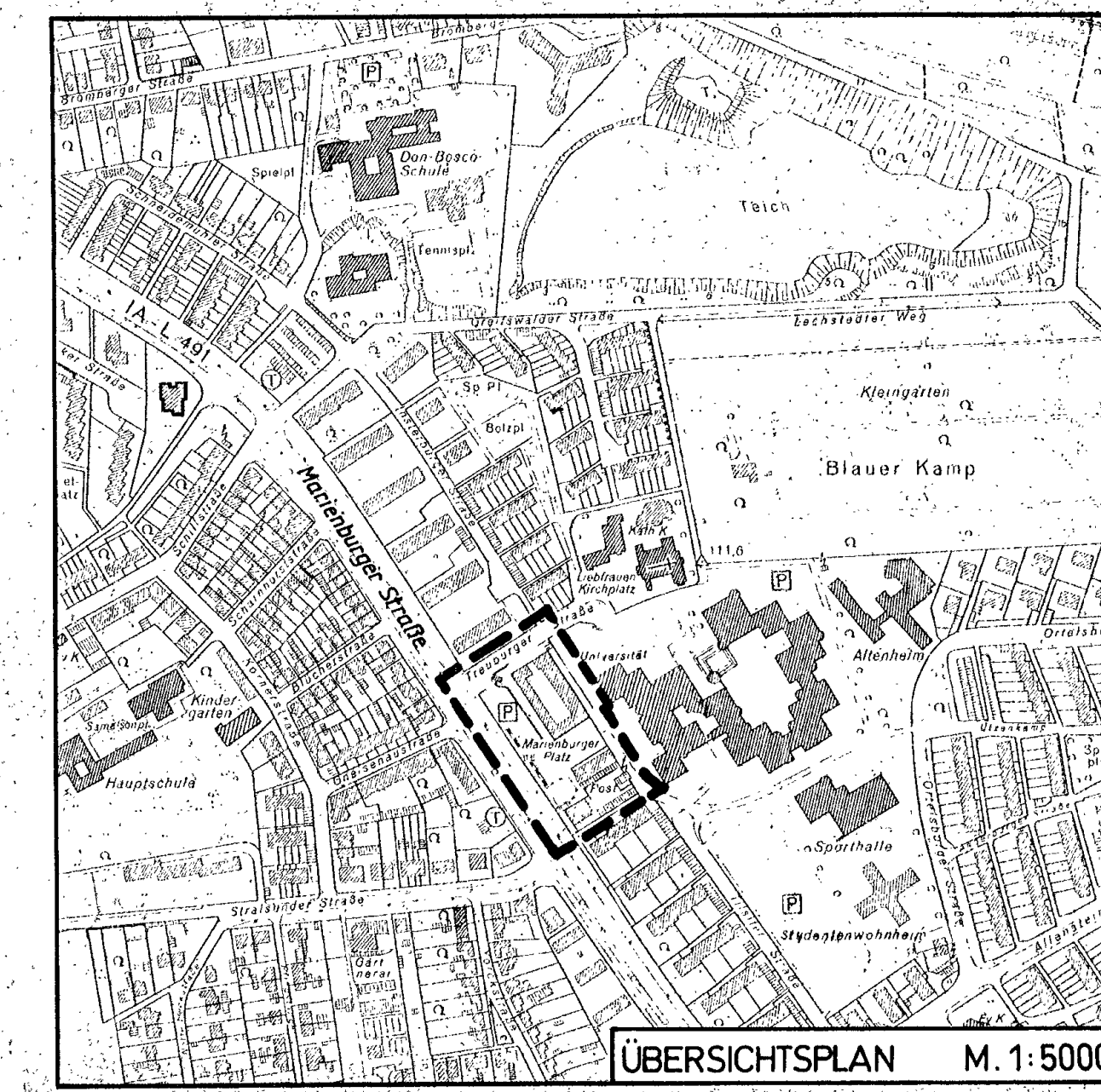
Sonstige Planzeichen			
rect	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	St	Stellplätze
rect	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Ga	Garagen
rect	Abwasserleitung unterirdisch	TGA	Tiefgarage (sh. textl. Fests. Ziff. 5)
rect	Aufschüttung	GSt	Gemeinschaftsstellplätze
rect	Abgrabung	GGa	Gemeinschaftsgaragen
rect	Stützmauer	H	Höhlinie
rect	Elektrizität	G	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
rect	Gas	G	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
		dashed line	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Betrieben für die Versorgung des Wohnungsnahbereichs mit Waren und Dienstleistungen.
Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben der Textil- und Lederwarenbranche,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe und
- freie Berufe
Ausnahme: zulässig sind:
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 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.
(§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), ausgenommen der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Die maximal zulässige Höhe der Tiefgarage beträgt 108 m über NN.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Krägdächer bis zu einem Abstand von 15 m zu den festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für diese Nutzungen gesondert festgesetzten Flächen unzulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich müssen mindestens 9 m² unveriegelt bleiben und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)

- Im Bereich der zweigeschossig überbaubaren Grundstücksfläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, sind nur transparente Konstruktionen aus Stahl und Glas zulässig.
(§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschrift über die zulässigen Baumaterialien gem. Ziff. 1. Solche Ordnungswidrigkeit kann gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.



<p>Die Flächennutzungsplanung entspricht dem Inhalt des Lageplans, nach dem die städtebauliche Entwicklung der Stadt Hildesheim sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.08.96) ist. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt.</p> <p>Hildesheim, den 03.03.97 Stadtdirektor</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs</p> <p>Hildesheim, den 04.03.1997 Stadtdirektor</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 15.01.1996 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.1996 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 28.01.1996 bis 22.02.1996. Gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 28.02.1996 Stadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 3 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 30.06.1997 beschlossen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 02.07.1997 Stadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung vom 22.07.1997 bis 21.08.1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 12.07.1997 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Erhebung von Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 28.08.1997 Stadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen und Bedenken gem. § Abs. 3 Satz 2 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 05.10.1998 die Änderung genehmigt.</p> <p>Hildesheim, den 07.10.1998 Stadtdirektor</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 12.10.1998 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 10 BauGB beigefügt. Der Rat der Stadt Hildesheim hat die Satzung genehmigt.</p> <p>Hildesheim, den 12.10.1998 Oberbürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) am 12.10.1998 angedeutet worden. Eine Vorabsetzung von Nachbesserschritten wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen mit Maßgaben und Ausnahmen der durch den Rat der Stadt Hildesheim bekanntgemachten Teile nicht geltend gemacht.</p> <p>Hannover, den 14.10.1998 Bezirksregierung Hannover Im Auftrage</p>	<p>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 14.10.1998 aufgeführten Mängeln nachgekommen.</p> <p>Hildesheim, den 14.10.1998 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Der Beschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) am 14.05.1999 in der Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit am 11.05.1999 nachträglich geändert worden.</p> <p>Hildesheim, den 14.05.1999 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 11.05.2000 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 11.05.2000 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>



STADT HILDESHEIM

8. Änderung des Bebauungsplans H0 1 mit Örtlicher Bauvorschrift "Marienburger Platz"

Maßstab 1:500

7/98