

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 1994
- 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 06. Juni 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. November 1991.

Planzeichenerklärung (● verwendete Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung

- (WA) Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- (1,0) Geschosflächenzahl
- (0,2) Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- - - - - - Baugrenze
- (ED) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- - - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

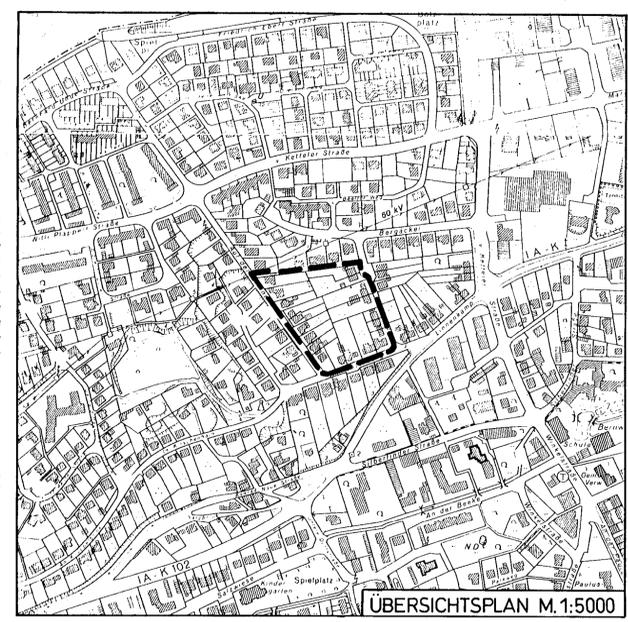
Sonstige Planzeichen

- - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans

Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschos 4,00 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 7,00 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr.1 NBauO)
- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschos 10,00 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 13,00 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Nr.1 NBauO)
- Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 bis 42 Grad. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30 Grad Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Nr.1 NBauO)
- Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66% der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig. (§ 56 Nr.1 NBauO)
- Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen, Carports und Garagen sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30% besteht. Verläuft der Hauszugang über eine Zufahrt, so ist für den Zugang eine Pflasterung auf 1,0 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung auf 0,5 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. (§ 56 Nr. 6 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, Dachform, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Pkw-Stellplätze und Zufahrten. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

- Textliche Festsetzungen**
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche 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)
 - Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.09.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich anhand der in der Ortschikkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den 18.11.1993</p> <p>Stadtverwaltungsamt Dr. Schmidt</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs</p> <p>Hildesheim, den 19.11.1993</p> <p>Stadtverwaltungsamt Kühn</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 19.04.1993 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 03.12.1993 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.12.1993 bis 31.12.1993. Gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Aufzählung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 20.01.1994</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage Kühn</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 22.01.1996 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 25.01.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage Kühn</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 1 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 08.02.1996 bis 07.03.1996 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 31.01.1996 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 11.03.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage Kühn</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorliegenden Anregungen und Bedenken gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 03.07.1996 der Änderung zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 03.07.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage Kühn</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 10.06.1996 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 01.07.1996</p> <p>Oberbürgermeister Kühn</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 Abs. 6 Maßnahmensatz zum Baugesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde nicht angezeigt worden.</p> <p>Hildesheim, den 01.07.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage Kühn</p>	<p>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az) aufgeführten Mängeln/Bedenken in seiner Sitzung am (Datum) entgegengetreten.</p> <p>Hildesheim, den (Datum)</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage Kühn</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB - Maßnahmsatz 12 Satz 3 bis 5 BauGB am 03.07.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.07.1996 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 04.07.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage Kühn</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 03.07.1997</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage Kühn</p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den (Datum)</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage Kühn</p>

STADT HILDESHEIM

3. Änderung des Bebauungsplans HT 208 "Zwischen Auf den Steinen und Dehnenweg" mit Örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1:500

3/95