



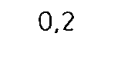



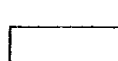

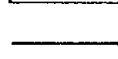


Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 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 Vollgeschoß 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 Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Örtgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschößebenen 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 10 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 Nichtbeachtung 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.

Rechtsgrundlagen

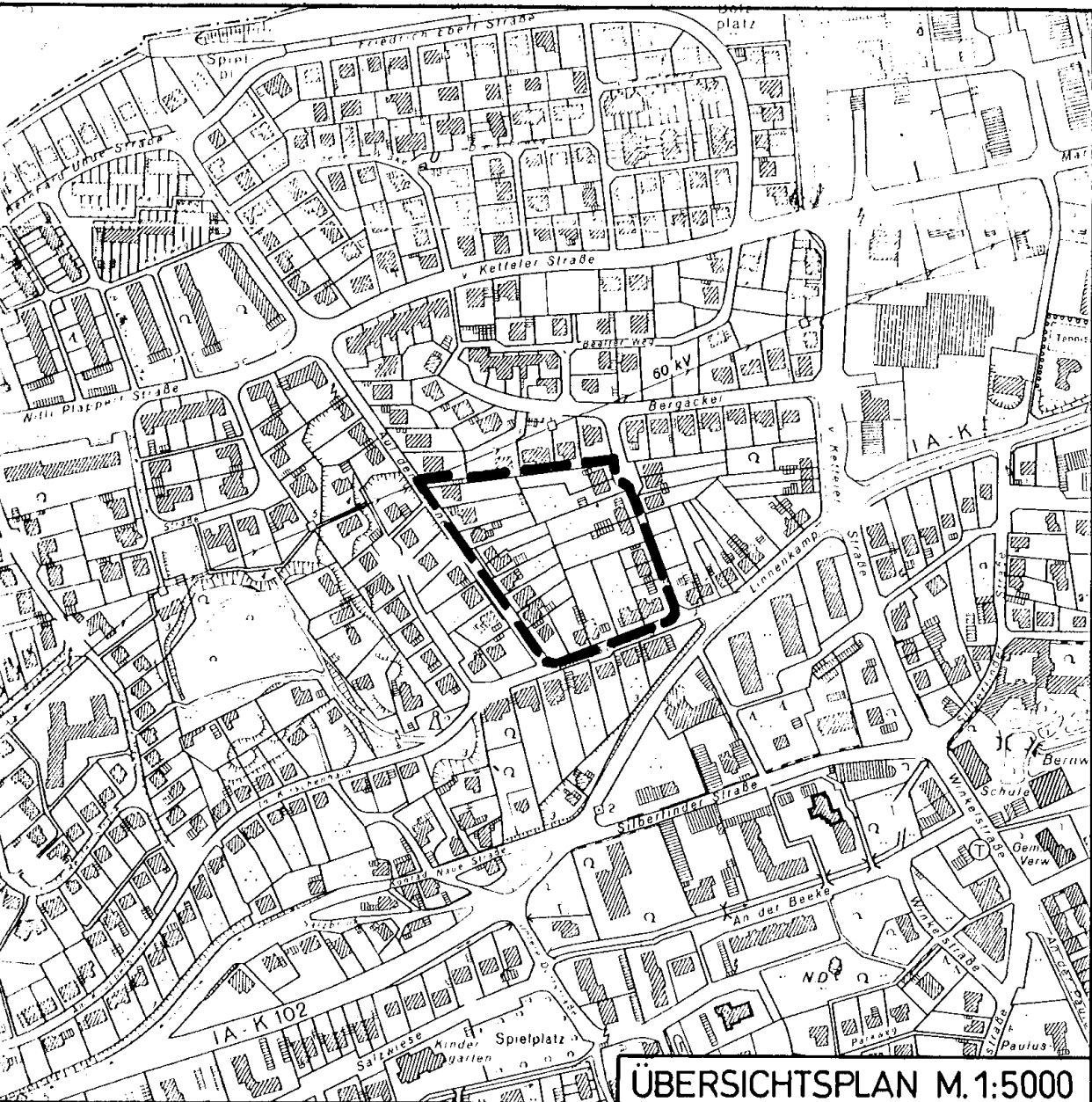
- Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 1994
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 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			
● 	Allgemeines Wohngebiet		
Maß der baulichen Nutzung			
● 	Geschosflächenzahl	● III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
● 	Grundflächenzahl	● 2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen			
● 	offene Bauweise	● 	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
● 	Baugrenze		
Verkehrsflächen			
	Straßenverkehrsflächen		Öffentliche Parkflächen
● 	Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Sonstige Planzeichen			
● 	Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs der Änderung des Be- bauungsplans		

Textliche Festsetzungen

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosflächen 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 städtebaulichen 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.</p> <p>Hildesheim, den 18.11.1993</p> <p>Stadtverwaltungsamt Im Auftrage</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs</p> <p>Hildesheim, den 19.11.1993</p> <p>Stadtverwaltungsamt Im Auftrage</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuß der Stadt 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 Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 20.01.1994</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat gem. § 1 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 08.02.1996 bis 07.03.1996 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.</p> <p>Hildesheim, den 31.01.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat gem. § 1 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 08.02.1996 bis 07.03.1996 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.</p> <p>Hildesheim, den 31.01.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgetragenen Anregungen und Bedenken gem. § Abs. 3 Satz 2 BauGB geändert.</p> <p>Hildesheim, den 03.07.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</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>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</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 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde nicht angezeigt worden.</p> <p>Hildesheim, den 01.07.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Ar) ausgeführten Maßgaben/ beigetreten.</p> <p>Hildesheim, den 01.07.1996</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB - Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch 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</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</p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 03.07.1997</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p>



STADT HILDESHEIM

3. Änderung des Bebauungsplans HT 208

"Zwischen Auf den Steinen und Dehnenweg"

mit Örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1:500

3/95