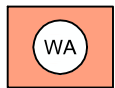


Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Fests. Zi. 1b) (§ 4 BauNVO)



Wohngebäude sozialer Wohnungsbau (s. textl. Fests. Zi. 1a+b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 7+8 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35

Grundflächenzahl

0,8

Geschossflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. GH 11 m

maximal zulässige Gebäudehöhe (s. textl. Fests. Zi. 4)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (s. textl. Fests. Zi. 2)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

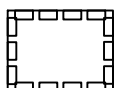


Fußgängerbereich

5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



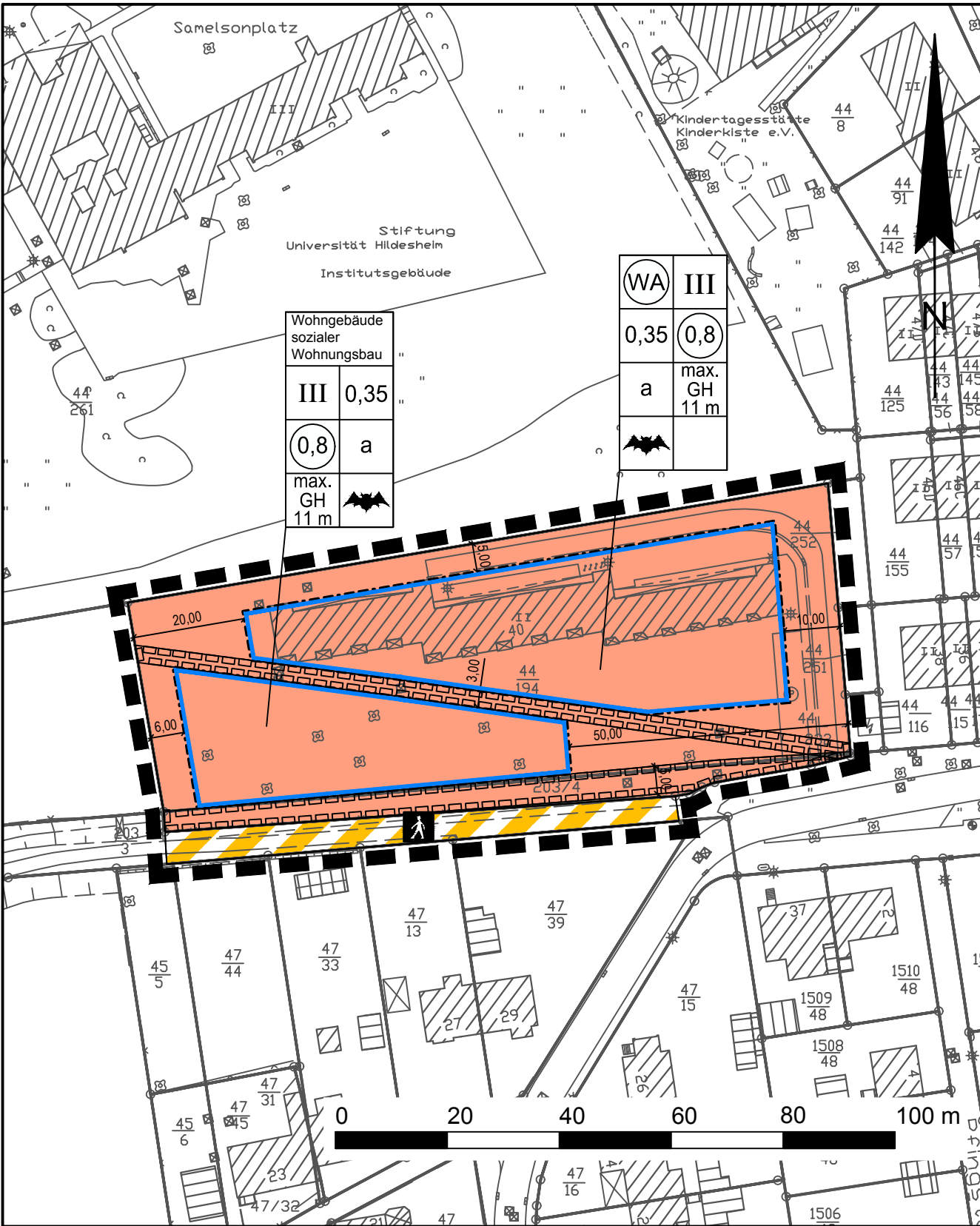
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. textl. Fests. Zi. 10) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse (s. textl. Fests. Zi. 9 Abs.2)



Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

a) Innerhalb des Gebietes für sozialen Wohnungsbau sind nur Gebäude, die dem sozialen Wohnungsbau dienen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

b) Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und innerhalb des Gebiets für sozialen Wohnungsbau sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, bis zu einer Geschossfläche von 250 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Geschossfläche von 100 m² zulässig.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 i.V.m. § 16 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO)

2. Bauweise

Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Besonderheit, dass die Gebäudelänge keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Neu anzulegende Stellplätze sind, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, in Drän-/Rasenpflaster herzustellen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die oberste Gebäudekante (First oder Attika). Sie ist zu messen von der Oberkante des Gebäudes bis zum höchsten Punkt der an das Gebäude anschließenden natürlichen Geländeoberfläche. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

5. Dachbegrünung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Flachdachgebäuden zu mindestens 90% extensiv zu begrünen. Es ist eine Saadmischung gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. - FLL, DIN 189172, zu verwenden. Die Gesamt-Samenaufwandsmenge beträgt ca. 5 g/qm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6. Erhalt und Anpflanzen von Laubgehölzen (hier: Strauch- und Strauchbaumhecken)

Außerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im allgemeinen Wohngebiet auf einer Fläche von insgesamt 625 m² bestehende Laubgehölze (Strauch- und Strauchbaumhecken) zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen bzw. entsprechend der Pflanzliste (als Anlage zur Begründung) Strauch- und Strauchbaumhecken neu anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7. Baumpflanzungen auf Grundstücken

Außerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im allgemeinen Wohngebiet insgesamt 19 mittelgroße bis große standortgerechte, Laub- oder Obstbäume (hiervon 6 Bäume Stammumfang 25-30 cm und 13 Bäume Stammumfang mind. 18 cm) entsprechend der Pflanzliste (als Anlage zur Begründung) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 25 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

8. Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein mittelgroßer standortgerechter, Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm) entsprechend der Pflanzliste (als Anlage zur Begründung), anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die hiernach anzupflanzenden Bäume werden auf die Gesamtzahl der nach Ziffer 7 anzupflanzenden Bäume angerechnet. (§ 9 Abs.1Nr. 25a BauGB)

9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Geltungsbereich B liegende Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist als mesophilies Grünland mit Randstrukturen auf Acker und Intensivgrünland durch extensive Beweidung zu entwickeln.

Innerhalb des Plangebietes sind bei Neubauten für jedes Gebäude je drei Quartiere für Fledermäuse vorzusehen. Dafür können handelsübliche Fledermauskästen verwendet werden oder geeignete pestizidfreie Spaltenquartiere in Hohlräumen der Fassaden-verkleidung (Spaltmaß rund 3 cm, Höhe und Breite mindestens 15 cm). Sie sind in einer Höhe von mindestens drei Metern über Geländeneau vorzusehen. In einem Bereich von etwa 1 m unterhalb der Ausflugsöffnung darf kein Hindernis sein. Möglich sind auch Quartiere in oder unter der Dachhaut mit speziellen unglasierten Lüftungsziegeln. Ein Schlitz von 10 x 3 cm ist ausreichend als Einschlupföffnung, die waagerecht sowie senkrecht angeboten werden kann. Sofern zwischen eigentlichem Quartier und Einschlupf eine Strecke zu überwinden ist, müssen die anzulegenden Hohlräume als Zugang zum Quartier eine Höhe von mindestens 3 cm anbieten. Die Fläche unterhalb des Einschlupfes muss rau sein (rauer Verputz, sägeraues Holz etc.). Ausrichtung bevorzugt nach Osten, Südosten oder Südwesten. Die Quartiere vor zu starker Hitze (Sonneneinstrahlung), Zugluft und Schlagregen zu schützen. Die Ersatzhabitate sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

10. Leitungsrechte

Die mit „Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtentwässerung Hildesheim aOR zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder neu mit Gehölzen bepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

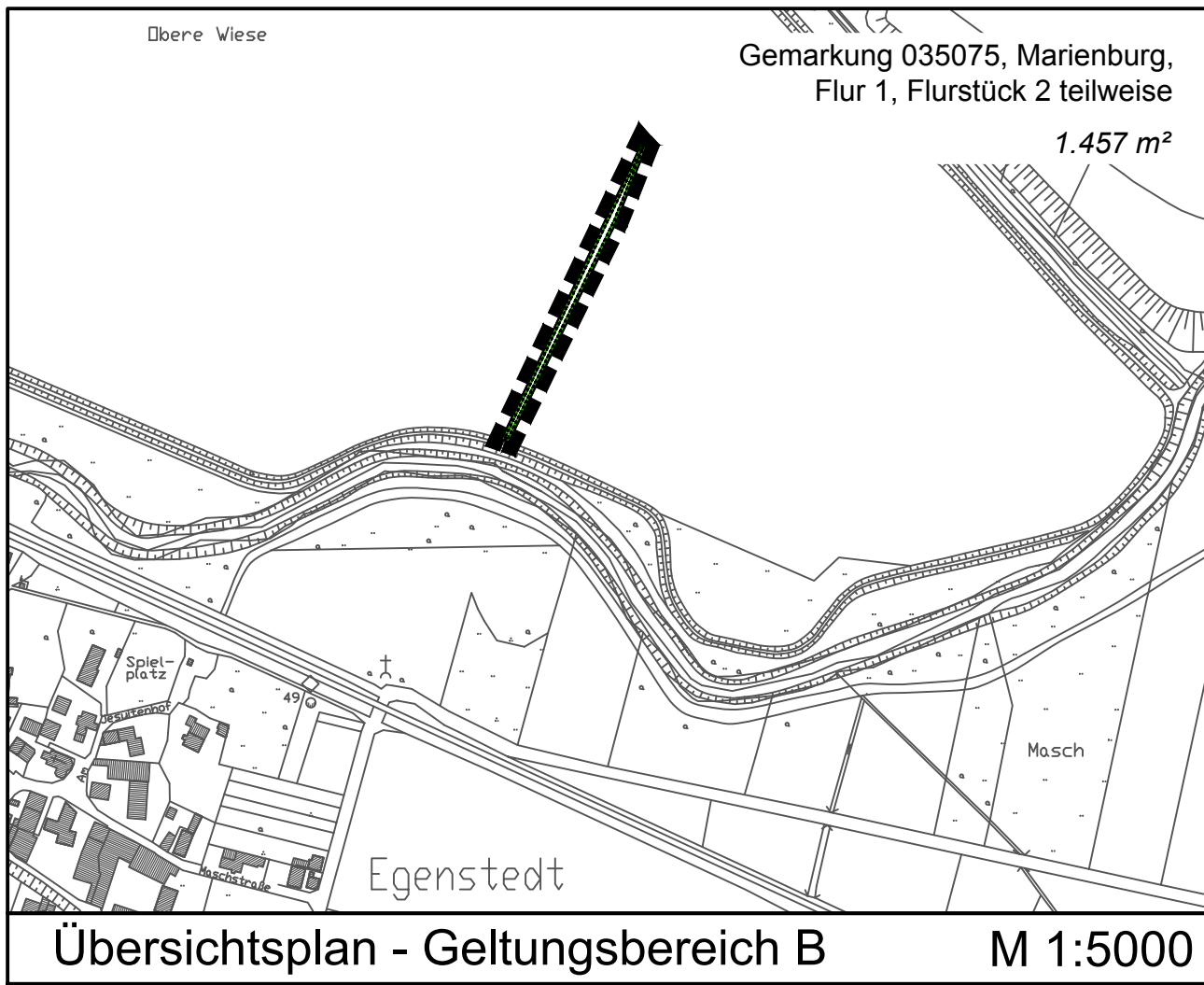
Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 ).
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 05 2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit grünordnerischer Auseinandersetzung vom Büro „Uwe Michel - Landschaftsarchitekt“ in Hildesheim erarbeitet. Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden hierdurch konkretisiert.



Stadt Hildesheim

Bebauungsplans HO 25 "Stralsunder Straße"

Der Bebauungsplan HO 27 NF sowie die 1. Änd. HO 147 werden aufgehoben, soweit diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 25 überdeckt werden.

Maßstab 1:1000

02/2020

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Hildesheim Flur: 53 Quelle: <del>Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.</del> © 2019  (L.S.) Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-74/2019 vom 20.03.2019 ). <del>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</del> Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Hildesheim, den 19.03.2020 ..... LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim gez. Münzstedt, VmOR.....	
Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.  Hildesheim, den 16.09.2019... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung  gez. Brouër.....	Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 15.05.2019..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2019..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.06.2019.... bis 21.05.2019.... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.  Hildesheim, den 19.02.2020.. Der Oberbürgermeister Im Auftrage  gez. Brouër.....
Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 11.09.2019... zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  Hildesheim, den 19.02.2020.. Der Oberbürgermeister Im Auftrage  gez. Brouër.....	Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 10.10.2019..... bis 01.11.2019..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am 21.09.2019... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.  Hildesheim, den 19.02.2020.. Der Oberbürgermeister Im Auftrage  gez. Brouër.....
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ..... bis ..... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am ..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.  Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage .....	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 23.03.2020... als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.  Hildesheim, den 25.03.2020..  gez. Dr. I. Meyer..... (L.S.) Oberbürgermeister
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 01.04.2020... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 01.04.2020... rechtsverbindlich geworden und liegen zu jedermanns Einsicht bereit.  Hildesheim, den 01.04.2020.. Der Oberbürgermeister Im Auftrage  gez. Brouër.....	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.  Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage .....