



<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von23.02.2006.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den12.07.2006.....</p> <p>Bereich Vermessung und Geodaten</p> <p>.....gez. Dr. Grundey.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den12.07.2006.....</p> <p>Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am25.03.2006..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am25.03.2006..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom27.03.2006..... bis31.03.2006..... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den24.04.2006.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am10.07.2006..... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den17.07.2006.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom25.07.2006..... bis25.08.2006..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Auslegung ist am15.07.2006..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den28.08.2006.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom25.07.2006..... bis25.08.2006..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Auslegung ist am15.07.2006..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den28.08.2006.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgeschrittenen Anregungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert.</p> <p>Den Betroffenen wurde in der Zeit vom25.07.2006..... bis25.08.2006..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hildesheim, den28.08.2006.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom25.03.2006..... als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den26.09.2006.....</p> <p>(L.S.)</p> <p>.....gez. I.V. Kulenkampf.....</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am05.10.2006..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am05.10.2006..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den05.10.2006.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Innerhalb von 2 Jahren 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 Abwägungsvorgangs im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den08.10.2008.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warmacke.....</p>

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

MI

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

0,3

Geschoßflächenzahl

0,3

Zahl der Vollgeschosse

0,3

Grundflächenzahl

2 Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise


— — — — —

Baugrenze




nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Örtliche Bauvorschriften (§ 98 NBauO)

1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4 m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

2. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 9 m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 12 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

3. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterseite des Dachsparren zu messen. Der Dachüberstand muss mindestens der halben Drempeelhöhe entsprechen. Er ist waagerecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachabdeckung zu messen.
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

4. Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 42°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Rauminhalt ist die Dachform freigestellt.
(§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)

5. Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrünten Dächern nur naturrote, unglasierte Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt.
(§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)

6. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60 % 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 1,00 m einzuhalten. Bei Dächern mit 2 Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig.
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

7. Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 0,80 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.
(§ 56 Nr. 3 und 6 NBauO)

8. Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig.
(§ 56 Nr. 4 NBauO)

9. PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports 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 1,00 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt auf 1,00 m Breite ohne Fugenabstände zulässig.
(§ 56 Nr. 6 NBauO)

10. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempel, Dachüberstände, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedigungen, Überdachantennen, PKW-Stellplätze und Zufahrten gemäß Ziffer 1 - 9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 208),
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2005 (Nds. GVBl. S. 352).

Textliche Festsetzung

1. Innerhalb des Mischgebietes sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)


2. 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)

3. Garagen sind nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Für die gesamte Stellplatzanlage ist eine Zufahrt von maximal 5 m Breite zulässig. Die Abstandsflächen sind mit immergrünen Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5. Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mittelhochwüchsige standortgerechte heimische Laubbäume und hochwüchsige heimische Laubsträucher anzupflanzen. Die gemäß Satz 1 und 2 anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Stadt Hildesheim

2. Änderung des Bebauungsplans SO 235 und Örtliche Bauvorschrift SO 235 "Hinter dem Dorfe"

Maßstab 1:500

6/06