

Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997
 - 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 05. Oktober 1997

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung			
Kleinsiedlungsgebiet	Mischgebiet	Reines Wohngebiet	Kerngebiet
Allgemeines Wohngebiet	Gewerbegebiet	Allgemeines Wohngebiet (mit text. Festsetzungen)	Industriegebiet
Dorfgemeinschaftsgebiet	Sondergebiet		

Maß der baulichen Nutzung

Geschloßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse zwingend
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise	geschlossene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig	abweichende Bauweise siehe text. Festsetzungen
nur Doppelhäuser zulässig	Stielung der baulichen Anlagen
nur Hausgruppen zulässig	Baulinie
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	Einfahrt
Straßenbegrenzungslinie	Einfahrtbereich
Öffentliche Parkfläche	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Bahnanlagen
	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Grünflächen

öffentliche Grünflächen	Parkanlage	Dauerkleingärten
private Grünflächen	Sportplatz	Bolzplatz - wiese
	Spielplatz	Bolzplatz

Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	Naturdenkmal
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

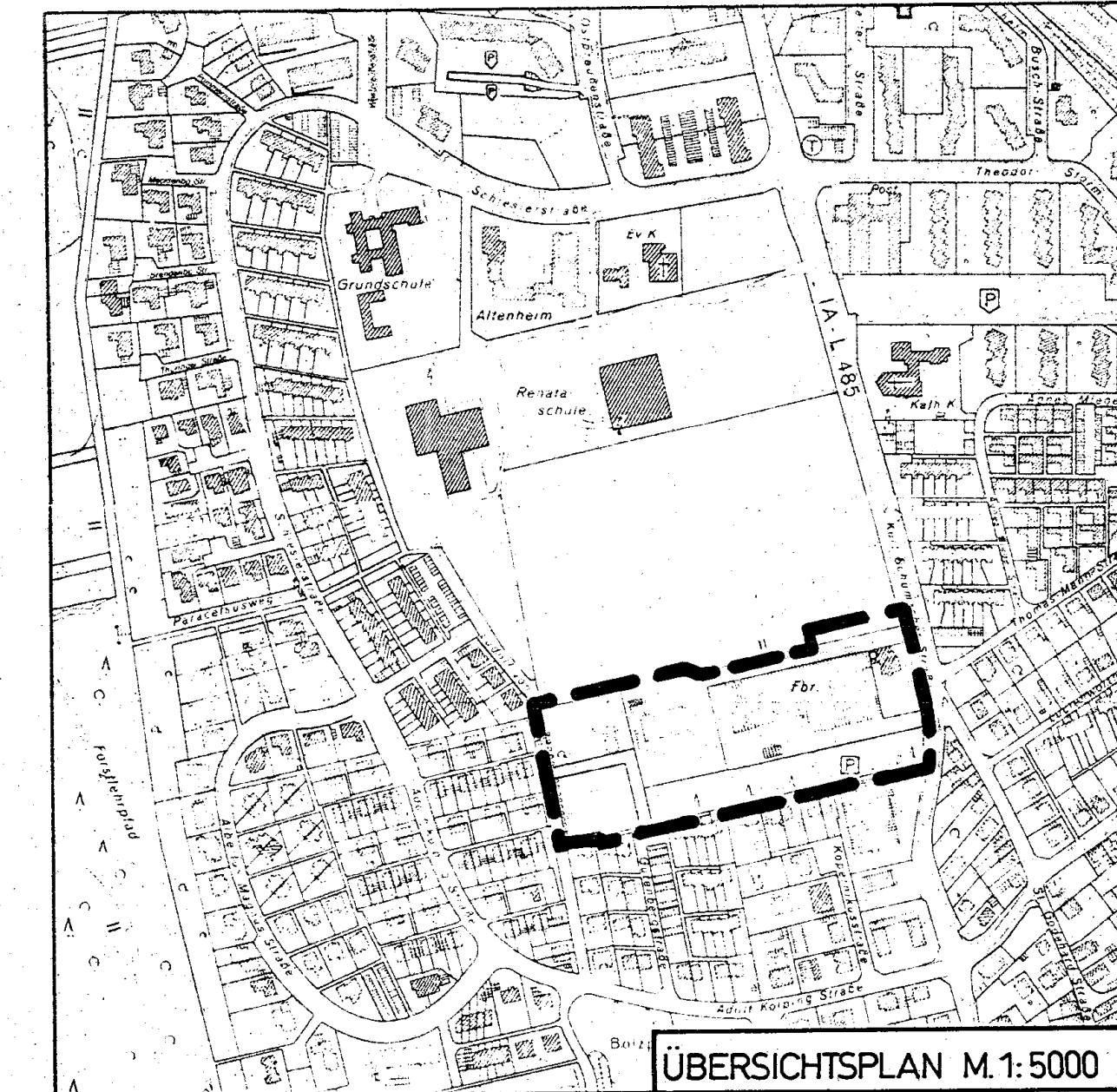
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Stellplätze	Gemeinschaftsstellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Garagen	Gemeinschaftsgaragen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BImSchG)		
Aufschüttung	Höhenlinie	
Abgrabung	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Stützmauer	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans	
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

Textliche Festsetzungen


- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA und WA₁ sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA₁ sind an den Nord-, Ost- und Südseiten von Gebäuden keine Winterterrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen zulässig. Außenbauten müssen an diesen Gebäudeseiten mindestens ein Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109 von R'w = 35 dB aufweisen, wobei die Fenster von Aufenthaltsräumen schallgedämmtes Lüften ermöglichen müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Stellplätze sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und mit einer Zufahrt von max. 5 m Breite zulässig. Die Abstandsflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für notwendige Zufahrten befestigt werden müssen. (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der festgesetzten Baugröße ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein halb- oder hochstammiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen. Zusätzlich ist bei Anlagen von mehr als vier Garagen und/oder Stellplätzen in unmittelbarer Nähe in gleichmäßiger Verteilung je vier Garagen und/oder Stellplätzen mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen. Die gem. Satz 1 und 2 anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 98 NBauO)

- Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind für Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen nur Dachbegrünung oder Dachabdeckungen in dunklen Braun- oder Schwarzgrünflächen zulässig. Als Beurteilungsgrundlage dienen die im Farbregister RAL 801 HR festgelegten Farbtöne: Rn. 7021, 7026, 9005, 9011 (schwarz/grau) und 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022 (dunkelbraun). Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttorauminhalt. Gänzlich ausgenommen ist das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal. (§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)
- Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr. 4 NBauO)
- Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind so zu befestigen, daß die Fugenabstände ein Flächenanteil von mindestens 30% besteht. Verläuft der Hauszugang über eine Zufahrt, so ist für den Zugang eine Pflasterung auf 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt 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 Belichtung von Räumen in Kellergeschossen, Dachoberfläche, Überdachantennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gem. Ziff. 1-4. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.



<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadttechnisch bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.12.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den 08.05.1998</p> <p>Stadtschreiber</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs</p> <p>Hildesheim, den 08.05.1998</p> <p>Stadtschreiber</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom 27. August 1997, in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 20.09.1998 bis 15.10.1998. Gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 20.10.1998</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim am 11.11.1998 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 20.05.1998</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 03.06.1998 bis 02.07.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 25.05.1998 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 02.07.1998</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgelegten Anregungen und Bedenken gem. § Abs. 3 Satz 2 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 05.10.1998 der Änderung zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 07.10.1998</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 12.10.1998 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 12.10.1998</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) am 1. August 1998 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim veröffentlicht worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen / mit Maßgaben / unter Ausnahme der durch geltend gemachten Teile nicht kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.</p> <p>Hannover, den 08.08.1998</p> <p>Bauaufsicht</p>	<p>Der Rat der Stadt ist in der in der Verfügung vom 11.11.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.11.1998 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 17.11.1998</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p>	<p>Der Beschluß zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 11.11.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.11.1998 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 17.11.1998</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 11.11.1999</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 11.11.1999</p> <p>Der Oberstadtdirektor im Auftrage</p>



STADT HILDESHEIM

Bebauungsplan OS 128.1

und örtliche Bauvorschrift OS 128.1

"Ehemalige Fleischwarenfabrik"

Die 3. Änderung des Bebauungsplans OS 124 und die 1. Änderung des Bebauungsplans OS 128 werden, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans OS 128.1 überdeckt werden, aufgehoben.

Maßstab 1:500

8 / 98