

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.12.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Hildesheim, den 05.07.2000
Bereich ~~Vermessung und Kataster~~

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Hildesheim, den 11.07.2000

Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 07.02.2000 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2000 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Der ~~Entwurf und die Begründung~~ gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis ~~Gleichzeitig besteht die gemein-Gegenheit zur Ausarbeitung und Erklärung~~.

Hildesheim, den 23.08.2000
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 22.08.2000 bis 22.08.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 15.08.2000 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Hildesheim, den 28.08.2000
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen im vereinfachten Verfahren geändert. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Hildesheim, den
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 13.11.2000 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 15.11.2000
Oberbürgermeister
Oberstadtdirektor

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 22.11.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.11.2000 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 23.11.2000
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Textliche Festsetzungen

1. Reines Wohngebiet
Innerhalb des reinen Wohngebiets sind Nutzungen, die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Anzahl Wohnungen
Je 500 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Schallschutz
Im gekennzeichneten Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zum Schutz vor Schallemissionen aus der angrenzenden Eisenbahntrasse Hildesheim-Goslar die Wand- und Fensterelemente sowie die Lüftungsanlagen so zu gestalten, dass auf den der Zeppelinstraße zugewandten Gebäudeseiten ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß R'w res von mindestens 40 dB, für alle anderen Gebäudeseiten von mindestens 35 dB erreicht wird. Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen und Balkone sind nur auf der von der Zeppelinstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für den übrigen Bereich gilt, dass die Wand- und Fensterelemente sowie die Lüftungsanlagen so zu gestalten sind, dass ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß R'w res von mindestens 35 dB erreicht wird. (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

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

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

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mittelhoch- oder hochwüchsige standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen. Zusätzlich ist innerhalb dieser Fläche zum Anpflanzen entlang der Zeppelinstraße je 15 m² ein kleinkroniger standortgerechter heimischer Laubbaum als Heister anzupflanzen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann zur Erschließung der innen liegenden Grundstücke von bis zu 3 Erschließungswegen mit jeweils maximal 3,5 m Breite unterbrochen werden. Die nach Satz 1 und 2 anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

7. Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen
Innerhalb des festgesetzten Baugebiets ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zusätzlich zu den nach Nr. 6 anzupflanzenden Bäumen mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)

1. Traufhöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m. Sie ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der 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. Firsthöhe
Die maximale zulässige Firsthöhe beträgt 9 m. Sie ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

3. Dachgestaltung
Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Dachformen mit 28° bis 42° Dachneigung zulässig. Als Material der Dachoberfläche sind nur naturrote sowie in dunklen Braun- oder Schwarzttönen gehaltene, unglasierte Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Dächer mit einer Dachneigung unter 28° zulässig, wenn sie begründ sind. Ausgenommen von Satz 2 sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung sowie Flachdächer von Carports aus transparenten Materialien. Für Nebenanlagen bis 15 m³ Rauminhalt sind Dachform, -farbe und -material freigestellt. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

4. Dachaufbauten
Für Dachaufbauten ist vom First sowie von den Örtgängen ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

5. Einfriedung von Grundstücken
Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 80 cm Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. (§ 56 Nr. 3 NBauO)

6. Private Erschließungswege, Pkw-Stellplätze und Grundstückszufahrten
Private Erschließungswege, Pkw-Stellplätze sowie Grundstückszufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind so zu befestigen, dass durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. Verläuft der Hauszugang über eine Grundstückszufahrt, so ist für den Zugang eine Pflasterung auf 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt auf 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. (§ 56 Nr. 6 NBauO)

7. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, Dachgestaltung, Dachaufbauten, Einfriedungen, private Erschließungswege, Pkw-Stellplätze und Grundstückszufahrten gemäß Ziffern 1 bis 6. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

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 13. Juli 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 1997

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschossflächenzahl

| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

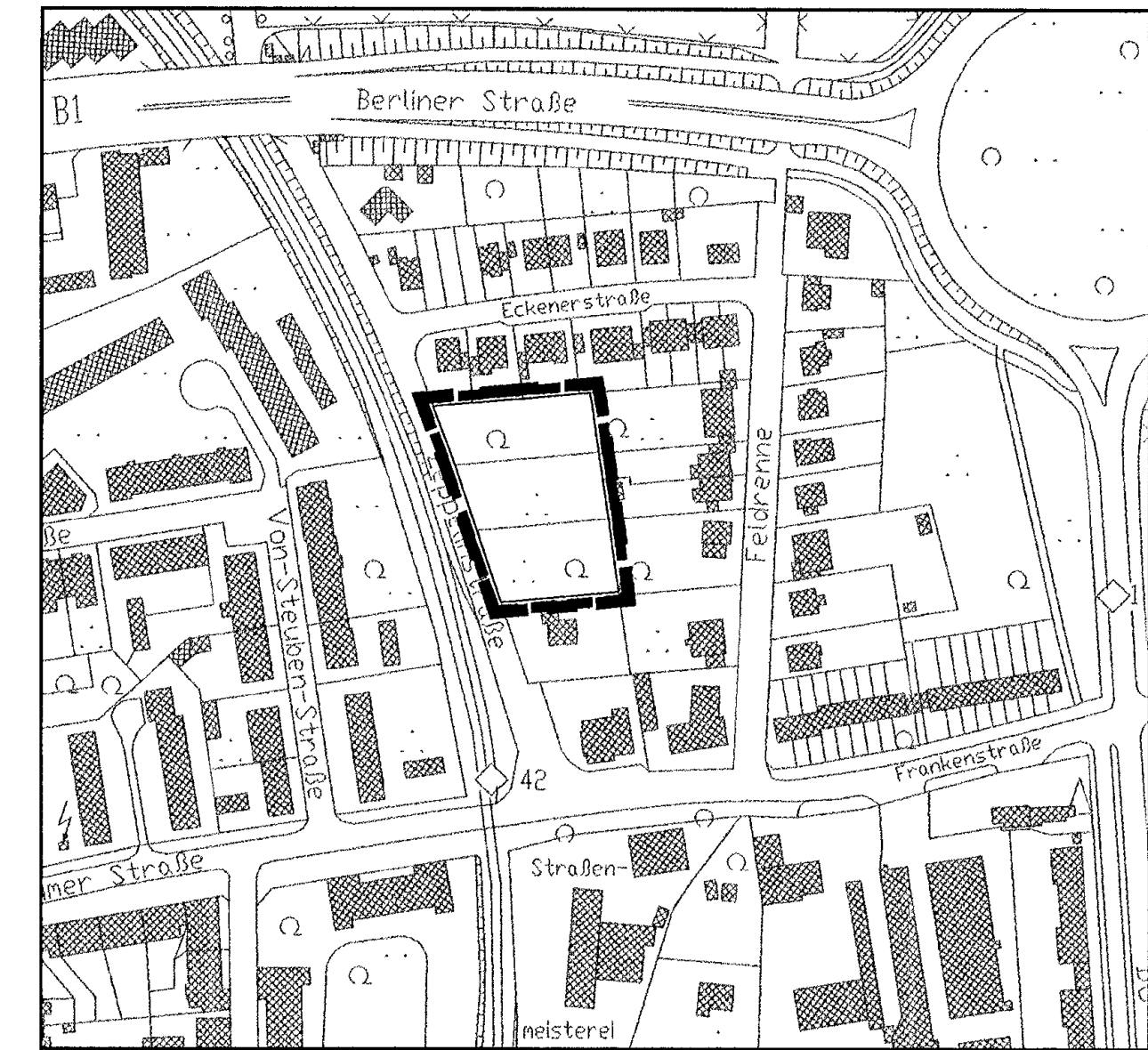
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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



Übersichtsplan M. 1:2500



Stadt Hildesheim

2. Änderung des Bebauungsplans HO 90 mit Örtlicher Bauvorschrift HO 90

" Zeppelinstraße "

Der Bebauungsplan HO 90 wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 90, 2. Änderung überdeckt wird, aufgehoben.