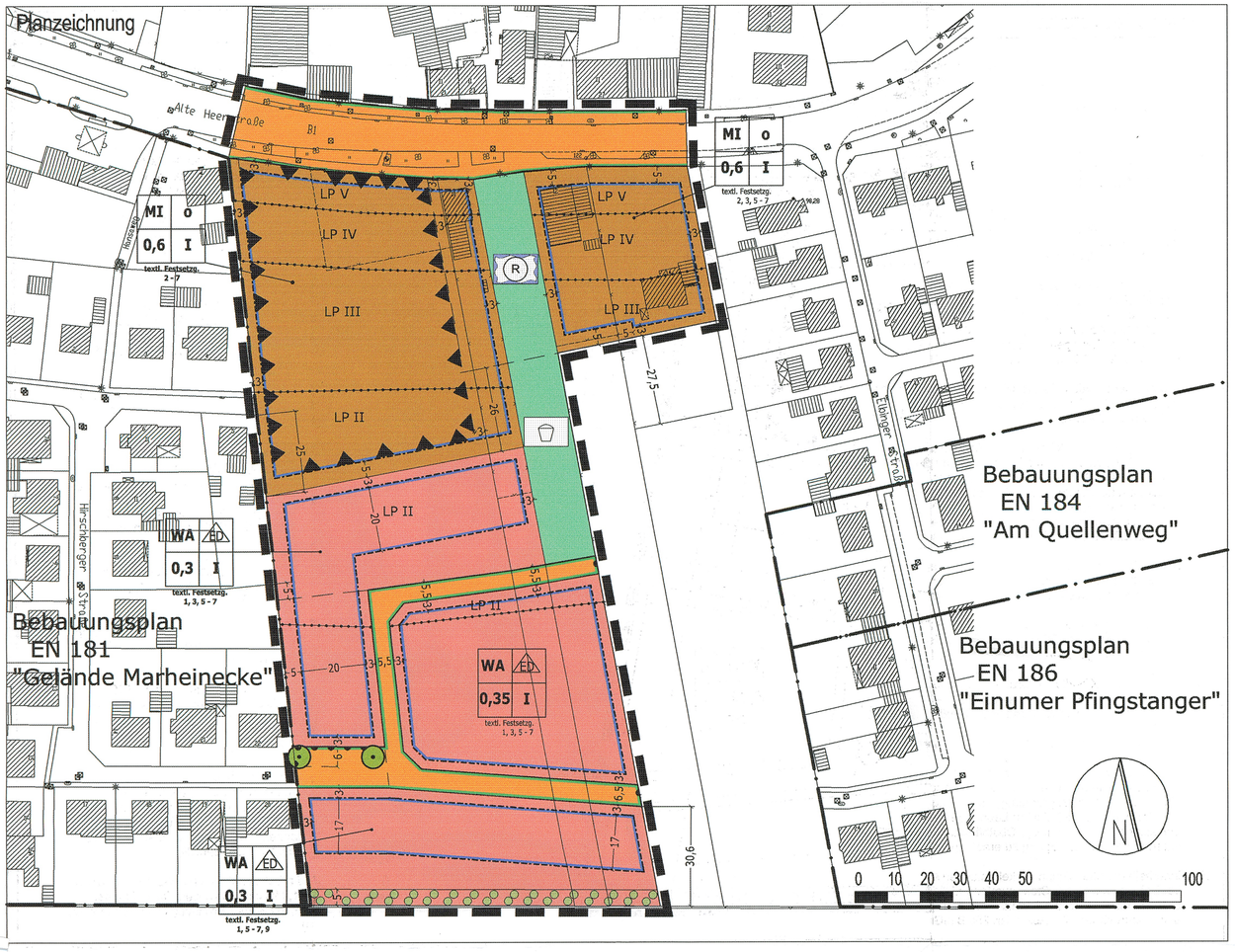
Planzeichnung



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
- R — Öffentliche Grünfläche, Regenwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume anpflanzen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LP II - V — Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise

Löschwassermenge

Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

Regenwasserrückhaltung

Im westlichen Mischgebiet ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert so an den Vorfluter abzugeben, dass der Wasserabfluss des unversiegelten Grundstücks nicht überschritten wird.

TG 02.03
TG 09.02
TG/el 07.02
TG/el 06.02
TG/el 04.02

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der Mischgebiete sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

3. Für das Mischgebiet (MI) und den im Lärmpegelbereich 2 gelegenen Teil des allgemeinen Wohngebiets ist für Aufenthaltsräume gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" passiver Schallschutz nachzuweisen (s. Begründung). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist die Errichtung von Lärmschutzwänden mit einer maximalen Höhe von 3,0 m über der mittleren gewachsenen Geländeoberfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

5. Garagen sind an der Zufahrtseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten mit immergrünen Laubgehölzen zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

6. Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

7. a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 70 m² versiegelter Grundstücksfläche, im Mischgebiet sind je angefangene 180 m² neu versiegelter Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum (Pflanzenliste 1, s. Begründung) oder ein hochstämmiger heimischer Obstbaum zu pflanzen.
   Im Mischgebiet sind je angefangene 180 m² neu versiegelter Grundstücksfläche mind. 5 heimische Laubgehölze (Pflanzenliste 2, s. Begründung) zu pflanzen.
   Nach Ziff. 7b und Ziff. 9 gepflanzte Bäume sind anzurechnen.

   b) Bei Garagen- und Stellplatzanlagen ist je 4 Garagen und/oder je 7 Stellplätze in unmittelbarer Nähe in gleichmäßiger Verteilung mind. ein mittelhoch- oder hochwüchsiger heimischer Laubbaum (Pflanzenliste 1, s. Begründung) zu pflanzen.

   c) Die Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind je 400 m² mind. 1 Laubbaum und 10 Laubgehölze zu pflanzen. Es sind ausschließlich als standortgerecht gekennzeichnete Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 (s. Begründung) zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
   Der Befestigungsanteil darf höchstens 10 % der festgesetzten Gesamtfläche betragen.

9. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 2 m² Bepflanzungsfläche mind. ein standortgerechter heimischer Laubstrauch (Pflanzenliste 2, s. Begründung) und je angefangene 30 m² Bepflanzungsfläche mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Pflanzenliste 1, s. Begründung) oder einheimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

10. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 6 heimische hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang nicht unter 20 cm zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 9 m² betragen. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)

1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,5 m. Die Traufhöhe 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. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) 9 m, im Mischgebiet (MI) 10 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. Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 42°. Bei begrünten Dächern können auch geringere Neigungen zugelassen werden. Für Garagen und Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt (§ 56 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO).

4. Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrünten Dächern nur nicht glänzende Tondachpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit oder in Form und Farbe entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen (§ 56 Nr. 1 NBauO).

5. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60% der Traufläge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m und von der Traufe von 1 m einzuhalten (§ 56 Nr. 1 NBauO).

6. Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 1,0 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Nr. 3 und Nr. 6 NBauO)

7. Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind außerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, in dessen Höhe sie befestigt sind. Sie müssen mit ihrer Oberkante mindestens 1,5 m unterhalb der Oberkante des Firstes bleiben (§ 56 Nr. 4 NBauO).

8. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer fahrlässig oder vorsätzlich den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Antennen und Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche gem. Ziff. 1-7. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 51.129,-- € geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils geltenden Fassung

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.02.2002).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 07.11.2002
Bereich Vermessung und Geodaten

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 19.08.2002 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2002 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.08.2002 bis 20.09.2002. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den 27.09.2002
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 12.11.2002 bis 11.12.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist am 02.11.2002 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.

Hildesheim, den 18.12.2002
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 17.02.2003 als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 18.02.2003
Oberbürgermeister (L.S.) Oberstadtdirektor

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

Hildesheim, den 03.03.2004
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 02.10.2002
Planverfasser

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 28.10.2002 zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den 29.10.2002
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem.§ 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am ..... der Änderung zugestimmt.

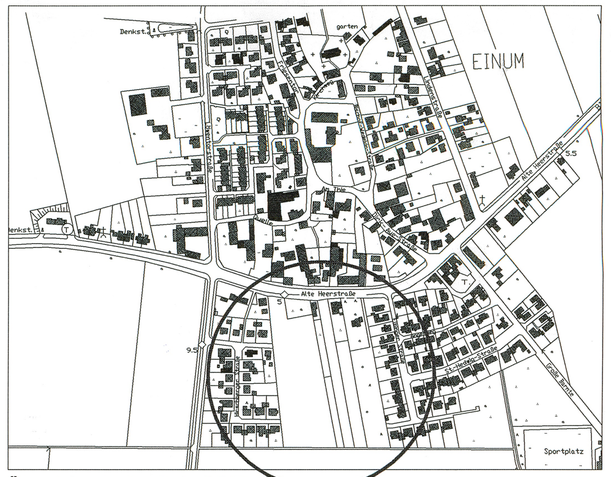
Hildesheim, den .....
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 26.02.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.02.2003 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 27.02.2003
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

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

Hildesheim, den 10.03.2010
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



Übersicht Maßstab 1 : 5.000

Stadt Hildesheim
Ortsteil Einum

Bebauungsplan EN 188 und örtliche Bauvorschrift EN 188

Südlich der Alten Heerstraße

Maßstab 1:1.000 Stand: 02/03

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig