








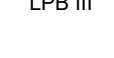





| PRÄAMBEL  |   |
|---|---|
| Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Stadt Hildesheim den Bebauungsplan HM 43 "Hohnsenhof" beschlossen.   |   |
| (L.S.)  |   |
| Hildesheim, den ..22.02.2024.....   | .....gez. Dr. I. Meyer.....<br>Oberbürgermeister  |
| Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-20/2021 vom 11.12.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.   | Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:  |
| Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.   |   |
| Hildesheim, den ..14.02.2024.....   | (L.S.)  |
| gez. Minstedt, VmOR,<br>LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim   | gez. Brouder .....  |
| Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 05.05.2021..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2021..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Auslegung ist am 24.05.2021..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Äußerungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023..... bis 14.08.2023..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. | Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB in der Sitzung am 14.06.2023..... zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung ist am 24.05.2021..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Äußerungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023..... bis 14.08.2023..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. |
| Hildesheim, den ..09.11.2023.....<br>Im Auftrage  | Hildesheim, den ..09.11.2023.....<br>Im Auftrage  |
| gez. Brouder .....  | gez. Brouder .....  |
| Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023..... bis 14.08.2023..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am 24.05.2021..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Äußerungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.  | Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 18.12.2023..... als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.  |
| Hildesheim, den ..10.04.2024.....<br>Im Auftrage  | Hildesheim, den ..19.12.2023.....<br>Im Auftrage  |
| gez. Brouder .....  | gez. Brouder .....  |
| Der Beschluss dieses Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.04.2024..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 10.04.2024..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.  | Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind alle Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften nach Verletzung der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans nach Mangel des Abwägungsergebnisses im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.   |
| Hildesheim, den ..11.04.2024.....<br>Im Auftrage  | Hildesheim, den .....   |
| gez. Brouder .....  | .....   |

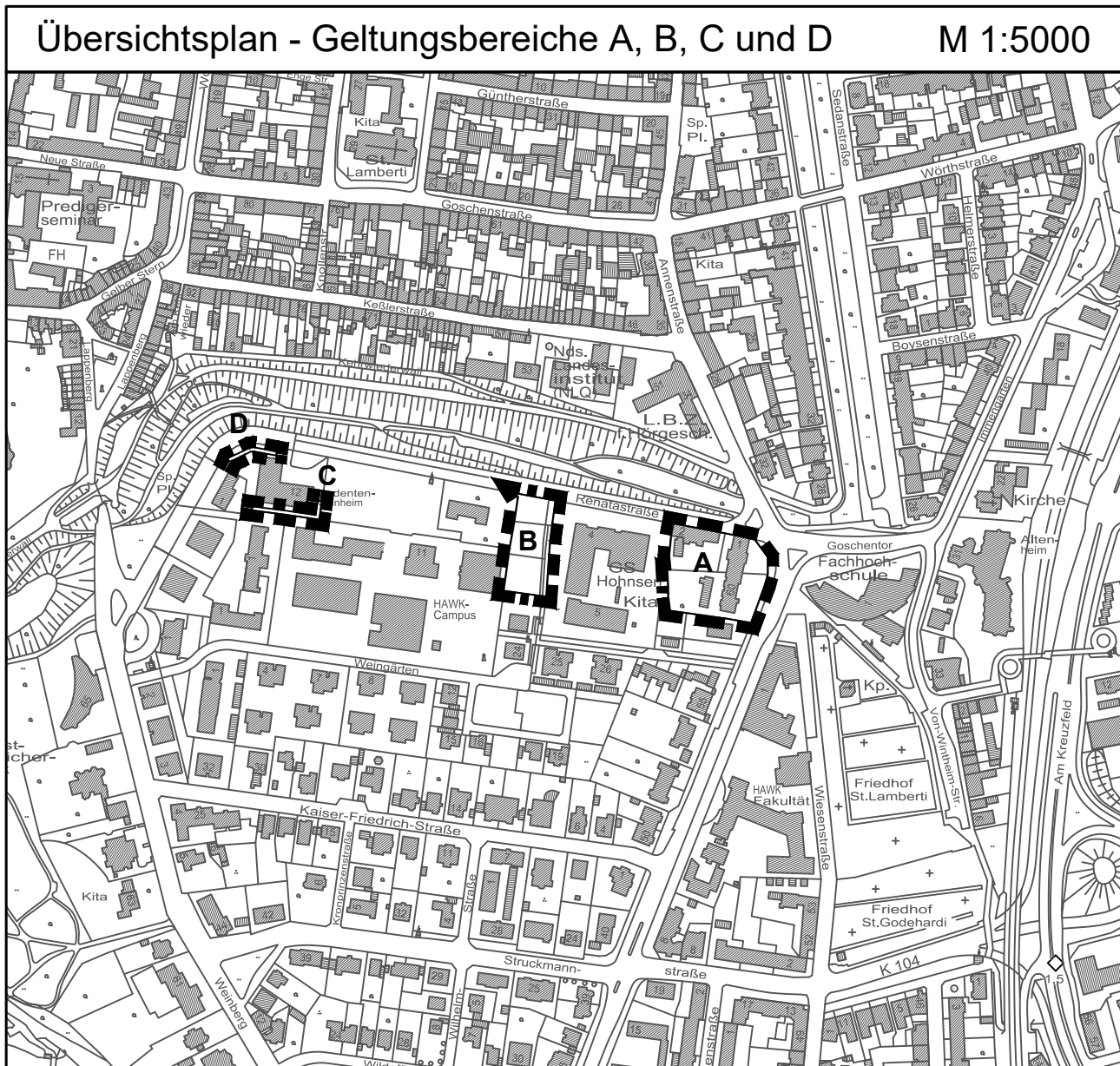
| Planzeichenerklärung   |   |
|--|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)   |   |
|   | Urbane Gebiete  |
|   | Sondergebiet: Hochschulenahe Dienstleistungen   |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)   |   |
| III-IV   | Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  |
| a  | Abweichende Bauweise  |
| o  | Offene Bauweise   |
| 2,0  | Grundflächenzahl als Höchstmaß  |
| 0,6  | Geschossflächenzahl als Höchstmaß   |
| GH   | Gebäudehöhe als Höchstmaß<br>(siehe textliche Festsetzung § 5c)   |
| 21 m   |   |
| <b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)   |   |
|   | Baugrenze   |
| <b>4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) |   |
|   | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  |
|   | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  |
| <b>5. Sonstige Planzeichen</b>   |   |
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans   |
|   | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG zu belastende Fläche   |
|   | Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung § 2) |
|   | Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung § 2a)   |
|   | Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse (siehe textliche Festsetzung § 8)   |
|   | Schaffung von Ersatzhabitaten für Stare (siehe textliche Festsetzung § 9)   |

| Textliche Festsetzungen   |  |
|---|--|
| <b>§ 1 Art der Nutzung Urbane Gebiete</b>   |  |
| a) Das Urbane Gebiet MU1 dient dem Wohnen, insbesondere auch Studentischem Wohnen, sowie der Unterbringung von Büro- und Geschäftsräumen, Schank- und Speisewirtschaften sowie kleineren Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.   |  |
| Im Urbanen Gebiet MU1 sind allgemein zulässig:  |  |
| - Wohngebäude   |  |
| - Geschäfts- und Bürogebäude  |  |
| - Sonstige Gewerbebetriebe  |  |
| - Schank- und Speisewirtschaften  |  |
| - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  |  |
| Im Urbanen Gebiet MU1 sind ausnahmsweise zulässig:  |  |
| - Einzelhandelsbetriebe sowie Fachgeschäfte und Fachmärkte ohne zentrenrelevante Sortimente (gem. Sortimentsliste Einzelhandelskonzept für die Stadt Hildesheim) ausschließlich im Erdgeschoss und bis zu einer Größe von maximal 400 m² Verkaufsfläche, Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig.  |  |
| - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  |  |
| b) In den ausnahmsweise zulässigen Fachgeschäften/Fachmärkten nach § 1 a können auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn diese insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfäche des jeweiligen Fachgeschäftes/Fachmarktes nicht überschreiten.   |  |
| c) Im Urbanen Gebiet MU1 ist im Erdgeschoss an der Straßenseite zum Hohnsen Wohnnutzung nicht zulässig.   |  |
| d) Im Urbanen Gebiet MU1 dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn mindestens 20 % der für Wohnungen und/oder studentisches Wohnen verwendeten Geschossfläche des Gebäudes, jedoch mindestens eine Wohnfläche von 600 qm, mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.   |  |
| e) Das Urbane Gebiet MU2 dient im Wesentlichen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs des MU1. Im MU2 ist daher eine Gemeinschaftsstellplatzanlage und/oder ein Parkhaus allgemein zulässig. Die unter Ziffer 1 a) aufgeführten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.   |  |
| f) Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 unzulässig.   |  |
| (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Ziffern 1, 7 und 22 BauGB und 6a Abs. 1, 2, 3 und 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6a BauNVO)   |  |
| <b>§ 2 Schallschutzmaßnahmen</b>  |  |
| a) <b>Passiver Schallschutz:</b> Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich (siehe Bebauungsplanzeichnung) dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. |  |

| Textliche Festsetzungen  |  |
|--|--|
| b) Bei schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind (Kinder-, Gäste und Schlafzimmer) ist innerhalb des Geltungsbereichs A eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen. Im Geltungsbereich B ist eine fensterunabhängige Belüftung in Abständen von bis zu 11 m zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang der Renatastraße erforderlich.   |  |
| c) Innerhalb Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Außenwohnbereiche nur dann zulässig, wenn Sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasung) geschützt werden.  |  |
| d) Beim Neubau oder der baulichen Änderung von Gebäuden, die schutzbedürftige Aufenthaltsräume beinhalten oder zu zusätzlichen Schallemissionen im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen führen (z.B. durch Stellplätze/Parkhäuser oder haustechnische Anlagen), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm eingehalten werden.  |  |
| e) Von den Festsetzungen § 2 a) bis d) kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter (Einzel-)Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.  |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)   |  |
| <b>§ 3 Ermittlung der Geschossfläche</b>   |  |
| 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)  |  |
| <b>§ 4 Überschreitungen der Baugrenzen</b>   |  |
| Sofern mindestens 90 % der Gebäudefassade der entsprechenden Gebäudesite an oder innerhalb der Baugrenze liegt, sind im Urbanen Gebiet MU 1 innerhalb der privaten Grundstücksflächen ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen in folgender Form zulässig:  |  |
| - Gebäudeteile wie Erker, Windfänge und Hauseingänge bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m und bis zu einer maximalen Breite von 3 m, sofern ein Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von 1,5 m verbleibt  |  |
| - Gebäudeecken bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m und einer maximalen Breite von 3 m, sofern ein Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von 1,5 m verbleibt   |  |
| - Sonstige Vordächer, sofern ihre Dachfläche intensiv begrünt ist. Die Substratstärke hat bei der intensiven Dachbegrünung > 20 cm zu sein.  |  |
| (§ 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)  |  |
| <b>§ 5 Staffelgeschoss und Höhe baulicher Anlagen</b>  |  |
| a) Zusätzliche, über die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinausgehende Staffelgeschosse sind im MU 2 ausnahmsweise zulässig, sofern sie von der Straßenseite zurückgesetzt und nicht auf Höhe des westlich angrenzenden Flurstücks 820/0 der Flur 48 (ehemalige Pathologie) verortet werden und mit dem Denkmalschutz (Umgebungsschutz) im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild vereinbar sind.   |  |
| b) Zusätzliche, über die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinausgehende Staffelgeschosse sind im MU 1 in den Baufeldern, in denen hierfür die maximalen Gebäudehöhen mit 21 m und 18,5 m festgelegt sind zulässig, sofern sie in Relation zur optisch relevanten vorderen, straßenseitigen Gebäudekante räumlich hinreichend zurückgesetzt sind und bezüglich des äußeren Gesamterscheinungsbildes des Gebäudes als optisch nicht relevant wahrnehmbar, deutlich in den Hintergrund treten. Der Abstand des Staffelgeschosses von der straßenzugewandten Fassade muss hierbei lotrecht gemessen mindestens der Höhe des Staffelgeschosses entsprechen. Die Kubatur sowie Gestaltung des Gesamtgebäudes muss zudem mit dem Denkmalschutz vereinbar sein.  |  |
| c) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind zu messen zwischen der obersten Attika und der mittleren an das Gebäude angrenzende natürlichen Geländehöhe.  |  |
| d) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen in den straßenseitig orientierten Baufeldern an der Ostseite des MU 1 ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten, Aufzugsmaschinenräume, oder Lüftungstechnikanlagen um maximal 2,5 m überschritten werden, sofern diese durch ihre Gestaltung optisch deutlich in den Hintergrund treten und im Kontext des Gesamtgebäudes mit dem Denkmalschutz (Umgebungsschutz) im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild vereinbar sind.   |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  |  |
| <b>§ 6 Abweichende Bauweise</b>  |  |
| Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt.   |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)   |  |
| <b>§ 7 Freileitungen</b>   |  |
| Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.  |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  |  |
| <b>§ 8 Maßnahmen zum Schutz der Natur (Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse)</b>  |  |
| Innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind für jedes Gebäude mindestens je zwei Quartiere für Fledermäuse (Microchiroptera) vorzusehen. Die Quartiere müssen eine Größe von mind. 15 x 3 cm aufweisen. Sie sind mit einer Einschlupfoffnung von 10 x 3 cm zu versehen, die waagrecht oder senkrecht ausgeführt sein kann. Dafür können handelsübliche Fledermauskästen verwendet werden. Möglich sind auch Quartiere in oder unter der Dachhaut mit speziellen Lüftungsziegeln (Fledermausziegel). Die Fläche unterhalb des Einschlupfes muss rau sein (rauer Verputz, sägeraues Holz etc.). Sofern zwischen eigentlichem Quartier und Einschlupf eine Strecke zu überwinden ist, müssen die anzulegenden Hohlräume als Zugang zum Quartier eine Höhe von mindestens 2 - 3 cm anbieten. In einem Bereich von etwa 1 m unterhalb der Ausflugsöffnung darf kein Hindernis sein. Die Quartiere sind bevorzugt nach Osten, Südosten oder Südwesten auszurichten. Die Quartiere sind vor zu starker Hitze (Sonneninstrahlung), Zugluft und Schlagregen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)  |  |

| Textliche Festsetzungen   |  |
|---|--|
| <b>§ 9 Maßnahmen zum Schutz der Natur (Schaffung von Ersatzhabitaten für den Star)</b>  |  |
| Im Urbanen Gebiet MU 1 sind am Gebäude / an den Gebäuden insgesamt mind. 6 Nistkästen für Stare, mit Schutz vor Verschmutzung durch Kot wie Kotbretern, anzubringen. Die Nistkästen sind in mind. 4 m bis max. 6 m Höhe idealerweise mit einer Ausrichtung nach Südosten oder Osten anzubringen. Untereinander bedienliche Kästen sind zueinander versetzt aufzuhängen. Die Starenkästen sind an einer Hauswand nicht mit Kästen für andere Vogelarten zu kombinieren.  |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)   |  |
| <b>§ 10 Externe Ausgleichs- bzw. Artenschutzmaßnahmen für Bluthänfling, Girtitz und potentielle Totholzkäfer</b>  |  |
| <b>Für Bluthänfling und Girtitz:</b>  |  |
| Innerhalb der im Geltungsbereich C und D liegenden Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist jeweils auf der vollen Länge eine Hecke sowie einseitig je ein 1-2 m tiefer Krautsaum entlang auf voller Länge zu entwickeln. Im Geltungsbereich D darf die Hecke ausnahmsweise einmalig für (Hausanschluss-) Leitungen unterbrochen werden auf einer Breite von maximal 4 Metern.   |  |
| Die Hecke ist aus den folgenden heimischen Gehölzarten anzulegen: Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum), Schlehe (Prunus spinosa). Für den Krautsaum ist regionales Saatgut, z.B. die Saatgutmischung „Feldrain und Saum“ von Saaten Zeller zu verwenden. Die Mahd des Krautsaums erfolgt jährlich und halbseltig alternierend im Spätsommer/Herbst.  |  |
| <b>Für potentielle Totholzkäfer:</b>  |  |
| Die beiden gefällten Apfelbaumstämme vom hinteren Garten des Grundstücks Renatastraße 2/Hohnsen 60 A sind innerhalb des Grundstücks Renatastraße 12 an einer sonnigen Stelle (in Absprache mit der Stadt Hildesheim) für potentiell auftretende Totholzkäfer aufzustellen und ungestört bis zur eigenständigen Zersetzung zu belassen.  |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB)   |  |
| <b>§ 11 Private Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten (P1 bis P3) und Außenbeleuchtung</b>   |  |
| <b>P1: Freiwachsende Strauchreihe oder Schnitthecke</b>   |  |
| Innerhalb der Fläche P1, entlang der Nordgrenze des Urbanen Gebietes MU 2 angrenzend an die Renatastraße, ist unter Beachtung der Anfahr- und Annäherungssicht bei Zu- und Abfahrten, eine einreihige Strauchhecke aus standortgerechten Blütensträuchern (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 100-150 cm; Pflanzabstand 1,50 m) herzustellen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Hierbei sind vorzugsweise Arten zu verwenden, die als Nahrungsquelle für u. a. Wildbienen und Vögel dienen. Wahlweise ist innerhalb der Fläche P 1 anstelle dessen auch eine Schnitthecke gemäß der Definition zu P 2 zulässig. |  |
| <b>P2: Schnitthecke</b>   |  |
| Innerhalb der Fläche P2, entlang der Westgrenze des Urbanen Gebietes MU 2, ist eine Schnitthecke (mit Endzustand 1 m breit und mindestens 1,5 m hoch) aus den folgenden heimischen Arten anzulegen: Hainbuche (Carpinus betulus), Robuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna). Die Schnitthecke ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte sind unter Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange auch während der Vegetationszeit zulässig.   |  |
| <b>P3: Blühstreifen</b>   |  |
| Auf der Fläche P3 ist ein nährstoffarmes Substrat zu verwenden und eine standortgerechte Blühmischung regionaler Herkunft einzusetzen. Die Fläche muss unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Der Blühstreifen ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist die Bepflanzung zu ersetzen.  |  |
| <b>Außenbeleuchtung</b>   |  |
| Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig.   |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a)  |  |
| <b>§ 12 Leitungsrechte</b>  |  |
| Die „mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“ ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie notwendige Geh- und Fahrechte für die Anlieger Weingärten 24 A zu belasten und darf nicht mit Hochbauten überbaut werden.   |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)   |  |
| <b>§ 13 Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen</b>   |  |
| Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein mittelgroßer standortgerechter, Laubbaum (Stammumfang mind. 18/20 cm) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stamm- bzw. Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.   |  |
| Die hiernach anzupflanzenden Bäume werden auf die Gesamtzahl der nach § 14 anzupflanzenden Bäume angerechnet.   |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)   |  |
| <b>§ 14 Baumpflanzungen auf Grundstücken</b>  |  |
| Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ist in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 mindestens ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 18/20 cm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m² Wurzelraum angelegt werden. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.   |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)   |  |
| <b>§ 15 Dachbegrünung</b>   |  |
| Im Urbanen Gebiet MU 1 sind die Dachflächen von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° Dachneigung extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist mindestens eine 10 cm starke (Mager-)Substratauflage zu verwenden sowie eine Saatmischung gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. - FLL, DIN 189172. Die Gesamt-Samenaufwandsmenge beträgt ca. 5 g/qm.  |  |
| Ausgenommen sind technische Einrichtungen, Dachterrassen, Vordächer, gläserne Teile der Dachabdeckung und sonstige deutlich untergeordnete Teile des Daches. Module, die der Energiegewinnung dienen sind zulässig, wenn sie über der Dachbegrünung aufgeständert sind.   |  |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB)  |  |

| Hinweise   |  |
|--|--|
| <b>Schallschutzmaßnahmen und schalltechnisches Gutachten</b>   |  |
| Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Schalltechnisches Gutachten vom Büro AMT Ingenieurgesellschaft mbH in Isernhagen erarbeitet. Insbesondere der Geltungsbereich A ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der Normenreihe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen § 2).  |  |
| <b>Brandschutz</b>   |  |
| Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher seitens des Bauherrn zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.   |  |
| <b>Archäologie</b>   |  |
| Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind die Arbeiten von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.   |  |
| <b>Altlastenverdächtige Flächen</b>  |  |
| Innerhalb des Plangebiets befinden sich Flächen, die aufgrund ehemals ausgeübter branchenüblicher Tätigkeiten im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als eingeschränkt altlastenrelevant geführt werden. Die gesamte Ausdehnung der betroffenen Flächen kann dem Altlastenkataster der Stadt Hildesheim entnommen werden. Auch beim Abruch vorhandener Gebäude und Parkplatzelemente ist ggf. mit Schadstoffbelastungen zu rechnen. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutz- bzw. Abfallbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen. |  |
| <b>Umgebungsschutz und denkmalrechtliche Genehmigungspflicht</b>   |  |
| Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich Bau- und Kulturdenkmäler: § 8 NDSchG (Anforderungen an die Gestaltung von Anlagen in der Nachbarschaft von Baudenkmalen sowie Schutz der besonderen Wirkung des Baudenkmals) ist daher zu beachten.  |  |
| Nach § 10, Abs. 1, 4 NDSchG sind bauliche und gestalterische Maßnahmen auf beiden Planbereichen denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Dazu zählt auch die Errichtung und Anlage von Stellplätzen. Maßnahmen auf den Grundstücken sind frühzeitig, in jedem Fall vor Einreichen eines Bauantrags, mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Bauen ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.   |  |
| <b>Rechtsgrundlagen</b>  |  |
| Für diesen Bebauungsplan gelten:   |  |
| - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  |  |
| - Planungssicherstellungsgesetz (PlanStG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)   |  |
| - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)   |  |
| - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107)  |  |
| - das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111)  |  |
| - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)   |  |



| Stadt Hildesheim  |         |
|---|---------|
| <b>Bebauungsplan HM 43 "Hohnsenhof"</b>   |         |
| Die Bebauungspläne HM 244 und HM 304 werden aufgehoben, soweit diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 43 überdeckt werden. |         |
| Maßstab 1:1000  | 09/2023 |