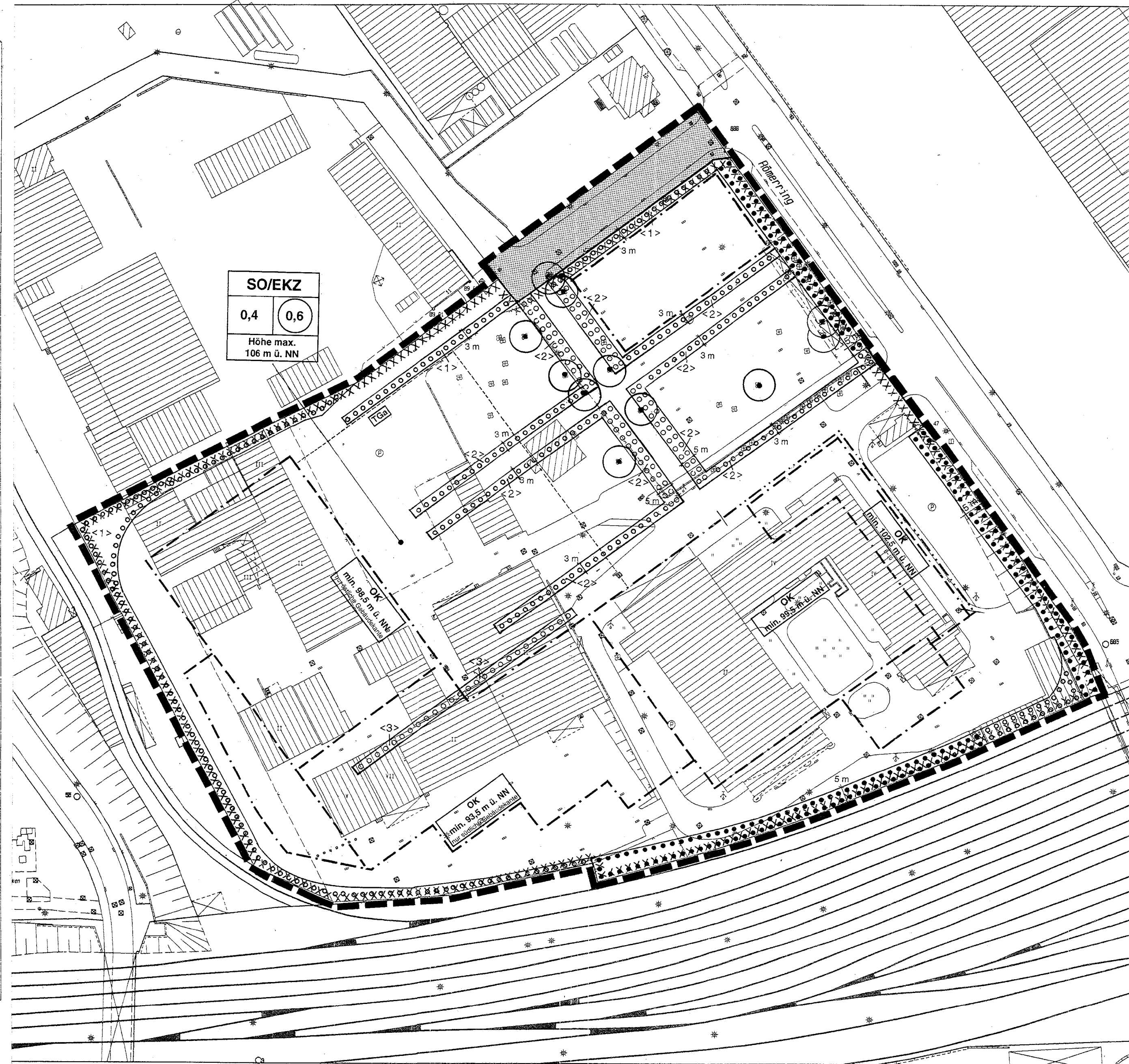


<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.06.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Hildesheim, den 14.10.1998</p> <p>Fachbereich Grün, Straße und Vermessung</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 16.10.1998</p> <p>Planerwerkstatt 1 30449 Hannover</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuß der Stadt in seiner Sitzung am 30.06.1997 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 12.07.1997 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 14.07. bis 08.08.1997. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 15.08.1997</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 05.10.1998 zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 07.10.1998</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 20.10. bis 19.11.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 10.10.1998 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 23.11.1998</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans 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 14.12.1998 der Änderung zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 16.12.1998</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p> <p><i>[Signature]</i></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 21.12.1998 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 22.12.1998</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Oberbürgermeister</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Beschluß zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 24.02.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.02.1999 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 25.02.1999</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p> <p><i>[Signature]</i></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 24.02.2000</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage</p> <p><i>[Signature]</i></p>



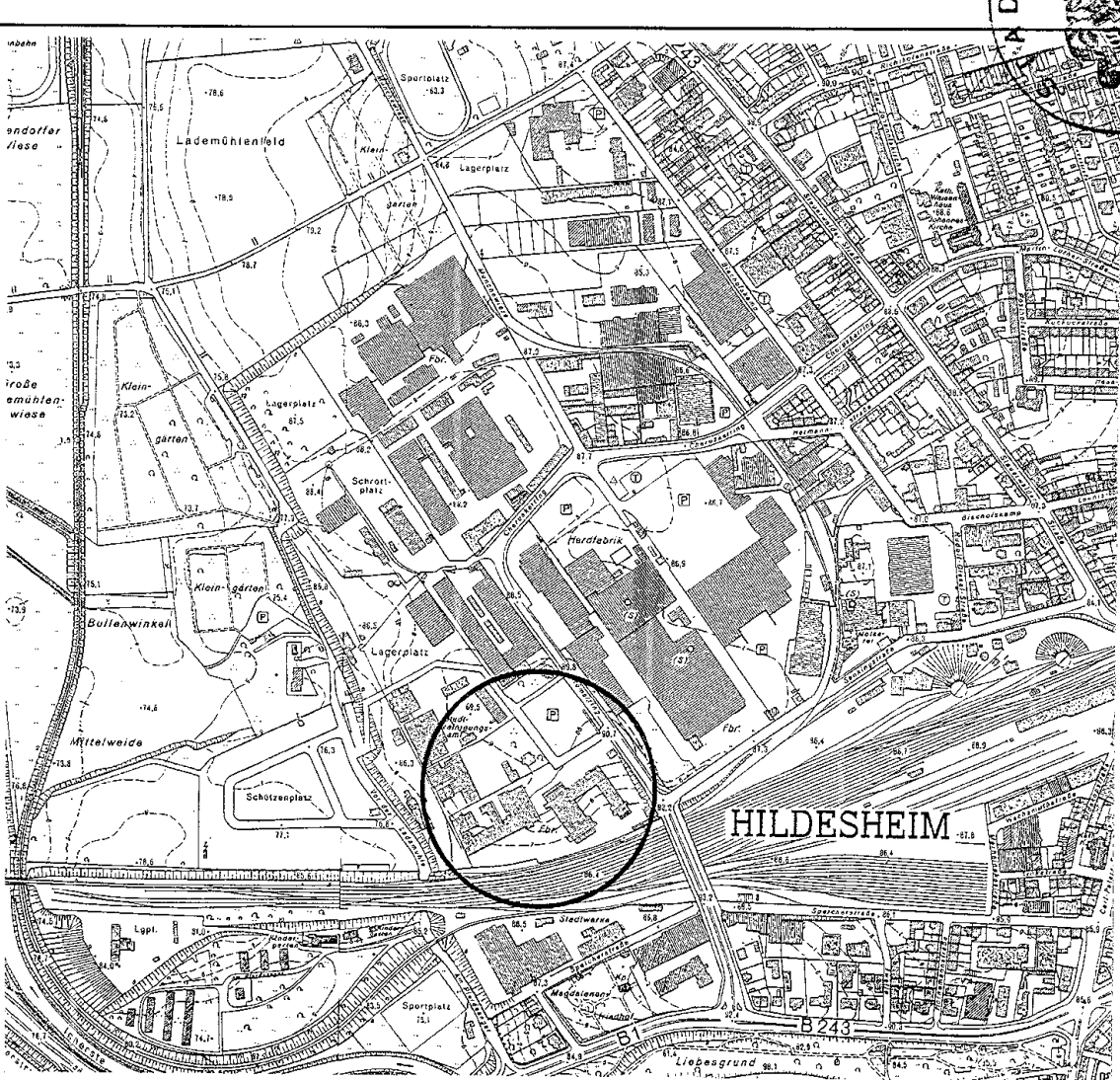
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
<p>§ 1 Zulässige Nutzungen im SO-Gebiet "Einkaufszentrum"</p> <p>(1) Im festgesetzten SO-Gebiet sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe gemäß Absatz 2 bis 6 dieser textlichen Festsetzungen,- gastronomische Einrichtungen gemäß Abs. 4 dieser textlichen Festsetzungen,- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,- Tankstellen i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,- Anlagen für sportliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,- Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (für Aufsicht- und Betriebspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und- Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO bis zu 2 % der zulässigen Geschosfläche. <p>(2) Einzelhandelsbetriebe sind zulässig bis zu einer Geschosfläche von 29.000 m². Geschosfläche i. S. d. Satz 1 ist auch die Geschosfläche in Nichtvollgeschossen.</p> <p>(3) Innerhalb der in Absatz 2 festgesetzten Obergrenze sind allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fachmärkte ohne innerstadtrelevante Einzelhandelsortimente i. S. d. Abs. 6 dieser textlichen Festsetzungen und- Einzelhandelsbetriebe nach Absatz 4 dieser textlichen Festsetzungen. <p>(4) Zusätzlich zu Fachmärkten ohne innerstadtrelevante Einzelhandelsortimente sind im SO-Gebiet allgemein zulässig SB-Warenhäuser bis zu einer Geschosfläche von 16.300 m². Innerhalb der zulässigen Geschosfläche für SB-Warenhäuser sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Höchstens 4.800 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel und 5.000 m² Verkaufsfläche für sonstige Sortimente.2. Zusätzlich zu Nr. 1 sind zulässig bis zu 600 m² Verkaufsfläche in Läden mit jeweils höchstens 100 m² Verkaufsfläche („Shopzone“). Für Läden ohne innerstadtrelevante Einzelhandelsortimente i. S. d. § 1 Abs. 6 und bis zu 425 m² Verkaufsfläche darf die zulässige Verkaufsfläche der „Shopzone“ um insgesamt 850 m² Verkaufsfläche erhöht werden.3. 500 m² Geschosfläche für Schank- und Speisewirtschaften i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, soweit diese Bestandteil des SB-Warenhauses sind. <p>(5) Ausnahmevorschriften können in den Fachmärkten ohne innerstadtrelevante Einzelhandelsortimente auch innerstadtrelevante Einzelhandelsortimente zugelassen werden, soweit es sich hierbei um untergeordnete Randsortimente handelt und diese 15 % der Geschosfläche des jeweiligen Kernsortimentes nicht überschreiten.</p> <p>(6) Innerstadtrelevante Einzelhandelsortimente i. S. d. Absätze 3 und 5 sind gem. Marktkonzept der Stadt Hildesheim Bastelartikel, Blumen, Briefmarken, Bücher, Devotionalien, Drogeriewaren, Elektrowaren, fernmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotoapparate, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Glas, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Holz- und Stahlwaren, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetik, Kürschnerwaren, Kunstgewerbe, Kurzwaren und Handarbeiten, Lebensmittelhandwerk, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Musikalienhandel, Nahrungs- und Genussmittel, Nähmaschinen, Nähzubehör, Oberbekleidung, optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schuhe und Futurauren, Schulbedarf, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Stoffe und sonstige Artikel, Tiere und Tierhaltung, Tierpflegemittel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Videogeräte, Wäsche, Wasch- und Putzmittel, Waffen, Wolle, Zeitschriften und Zooartikel.</p> <p>§ 2 Zulässige Grundfläche</p> <p>Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO bleibt unberührt.</p>	<p>§ 3 Anrechenbare Geschosfläche</p> <p>Die Fläche von Garagengeschossen und Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sind auf die zulässige Geschosfläche nicht mitanzurechnen.</p> <p>§ 4 Gebäudehöhen</p> <p>(1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet darf das Maß von 106 m über NN nicht überschreiten.</p> <p>(2) Soweit innerhalb der im Plan durch Baugrenzen oder Baulinien untereinander abgegrenzten überbaubaren Flächen Höhen angegeben sind, müssen die Außenwände der zwischen diesen Baugrenzen oder Baulinien errichteten Gebäude dieses Maß als Mindesthöhe einhalten. Die festgesetzte Höhe muß von den Oberkanten aller Außenwände an allen Punkten eingehalten werden, soweit im Plan die Mindesthöhe nicht auf einzelne Außenwände beschränkt ist.</p> <p>§ 5 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen</p> <p>Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Vordächer ohne Seitenwände um bis zu 12 m überschritten werden. § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleiben unberührt.</p> <p>§ 6 Zulässigkeit von Tiefgaragen</p> <p>Tiefgaragen sind nur zulässig innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen als überbaubar festgesetzter Flächen und in der im Plan als „Fläche für Tiefgaragen“ festgesetzten Fläche.</p> <p>§ 7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung</p> <p>(1) In den im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist:</p> <ul style="list-style-type: none">- ein Laubstrauch je 3 m² festgesetzter Fläche und- ein Laubbaum je 150 m² festgesetzter Fläche <p>anzupflanzen. Die im Bebauungsplan innerhalb solcher Flächen festgesetzten Einzelbäume können auf die Vorschrift des Satzes 1 angerechnet werden.</p> <p>(2) Die mit <1> gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind bodendeckend zu begrünen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Grundstückseinfahrten sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zulässig.</p> <p>(3) Die mit <2> und <3> gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dürfen durch Überfahrten und Überwege unterbrochen werden. Soweit die im Plan festgesetzte Mindestbreite eingehalten wird, darf von der im Plan festgesetzten Lage der mit <2> und <3> gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 3 m abgewichen werden. Anzupflanzende Bäume, die nach Absatz 5 vorgeschrieben sind, dürfen innerhalb der mit <2> und <3> gekennzeichneten Flächen vorgesehen werden und auf die nach Abs. 1 vorgeschriebene Anzahl der Bäume angerechnet werden.</p> <p>(4) Die Vorschriften zum Anpflanzen für die mit <3> gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, die innerhalb einer durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Fläche liegt, gelten nur, wenn innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche eine oberirdische Stellplatzanlage mit mehr als 5 Einstellplätzen angelegt wird. Als oberirdische Stellplätze im Sinne dieser Festsetzung gelten auch solche, die unterbaut sind oder auf der obersten Ebene eines nichtüberdachten Parkdecks oder auf dem Dach eines sonstigen Gebäudes angelegt werden.</p> <p>(5) Bei oberirdischen Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Einstellplätzen ist je 5 Einstellplätze ein heimischer Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage vorzusehen. Die hiernach erforderlichen Bäume dürfen auch innerhalb der mit <2> und <3> gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung vorgesehen werden.</p>

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum (s. textliche Festsetzungen § 1)	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung Geschosflächenzahl - GFZ (s. textliche Festsetzungen § 3)	§ 16 (4) BauNVO
	Grundflächenzahl - GRZ (s. textliche Festsetzungen § 2)	§ 16 (5) BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze ü. NN (s. textliche Festsetzungen § 4)	§ 16 (4) BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen - Fassadenoberkante als Mindestgrenze ü. NN (s. textliche Festsetzungen § 4)	§ 16 (4) BauNVO
	Baulinien und Baugrenzen Baulinie (s. textliche Festsetzungen § 5)	§ 22 (3) BauNVO
	Baugrenze (s. textliche Festsetzungen § 5)	§ 22 (3) BauNVO
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche (s. textliche Festsetzungen § 9 (1) 11 BauGB)	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie (s. textliche Festsetzungen § 9 (1) 11 BauGB)	§ 9 (1) 11 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) 25 b BauGB
	Erhalt von Bäumen (s. textliche Festsetzungen § 9 (1) 25 b BauGB)	§ 9 (1) 25 b BauGB
	Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (s. textliche Festsetzungen § 9 (1) 4 BauGB)	§ 9 (1) 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. textliche Festsetzungen § 9 (5) 3 BauGB)	§ 9 (5) 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (s. textliche Festsetzungen § 9 (7) BauGB)	§ 9 (7) BauGB



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.



Übersichtsplan 1 : 10 000

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HN 250 A 3. Änderung "Römerring"

M. 1: 1 000

PLANERWERKSTATT 1

Stephanusstr. 23 • 30 449 Hannover
Tel.: 0511 • 45 40 26/27 • Fax: 45 10 26

