

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.05.2009). 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 16.08.2010
Bereich Vermessung und Geodaten

gez. Dr. Grundey

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Hannover, den 17.08.2010
Planungsgruppe Lärchenberg
Rührkorfstraße 1 in 30163 Hannover

gez. Feller

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 26.04.2010 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2010 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht.
Die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 03.05.2010 bis 28.05.2010 Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den 24.08.2010
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. Warnecke

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gemäß § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 07.06.2010 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den 24.08.2010
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. Warnecke

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 22.06.2010 bis 26.07.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung ist am 12.06.2010 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden

Hildesheim, den 24.08.2010
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. Warnecke

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom bis erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung ist am mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden

Hildesheim, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hildesheim, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 30.08.2010 als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 02.09.2010

...gez. Machens..... (L.S.)
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am ..20.04.2011..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.04.2011..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

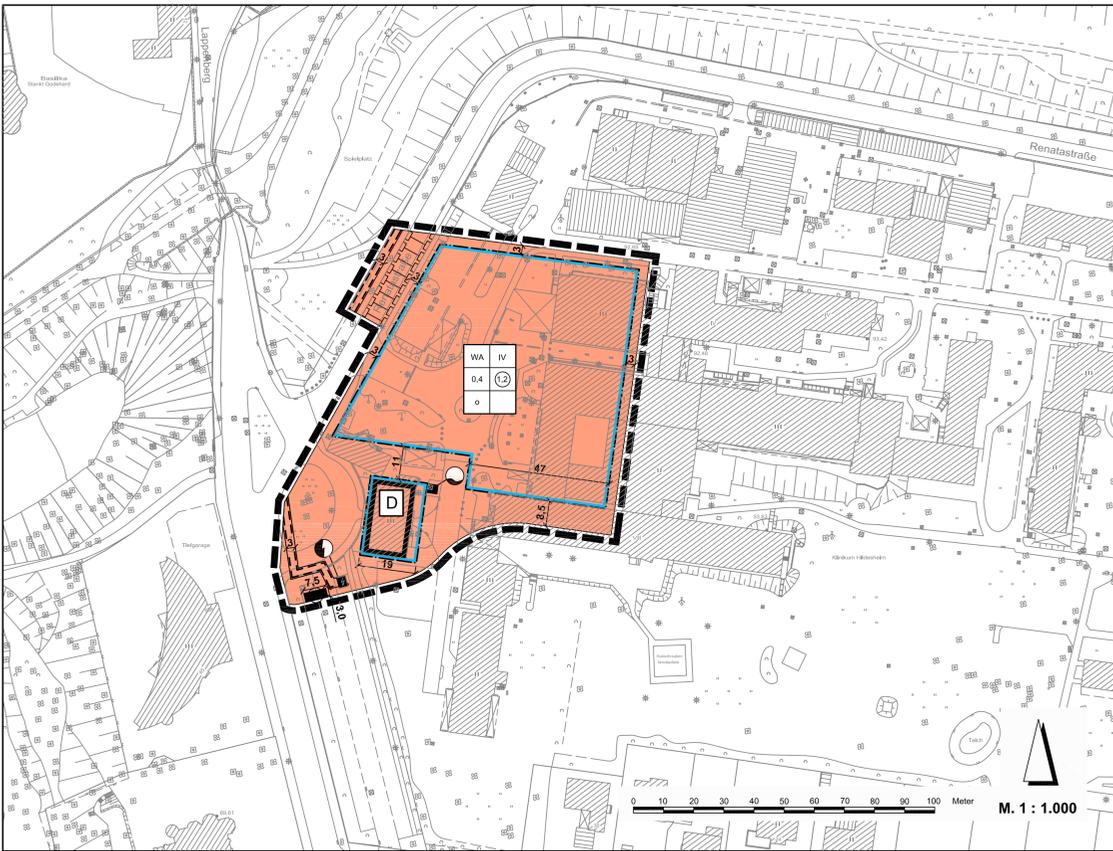
Hildesheim, den 11.05.2011
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

...gez. Wamecke.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.

Hildesheim, den 08.05.2012
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

...gez. Wamecke.....



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ sind nicht ständige Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 4 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 Nr. 1 BauNVO)

§ 2 Ermittlung der Geschossfläche
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)

§ 3 Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Carports sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.
Nebenanlagen – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(1) Die „mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sind mit Gehechten bzw. Fahrrechten für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.
(2) Die „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

§ 5 Freileitungen
Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

§ 6 Anpflanzen von Bäumen
(1) Entlang der Südgrenze des „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ ist eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen entsprechend der Artenliste 1 (siehe Hinweise) in einem Abstand von max. 12 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Im Stammbereich der Bäume müssen mind. 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(2) Bei Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze jeweils ein hochwüchsiger Laubbaum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

HINWEISE

1. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen
Für die Anpflanzungen gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen sind regionstypische Laubbäume zu verwenden, z.B.:
• Laubbäume I. – II. Ordnung
Baumhasel Corylus colurna Spitzahorn Acer platanoides
Esche Fraxinus excelsior Stadtblirne Pyrus calleryana
Mehlbeere Sorbus intermedia Stieleiche Quercus robur
Feldahorn Acer campestre Traubeneiche Quercus petraea
Hainbuche Carpinus betulus Winterlinde Tilia cordata
Robinie Robinia pseudoacacia Vogelkirsche Prunus avium

2. Geschützte Bäume
Im Plangebiet befinden sich Bäume, die über die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ in der Fassung vom 16.12.2002 (Amtsblatt des Landkreises vom 29.01.2003, S. 87, in Kraft seit 13.02.2003) geschützt sind. Geschützt sind Laubbäume (außer Birken, Kastanien, Pappeln) sowie Schwarzkiefern und Lärchen mit einem Stammumfang ab 150 cm, Eiben, Roldorn und Stechpalmen ab Stammumfang 60 cm, Obstbäume in Haus- und Kleingärten sind nicht geschützt außer Walnussbäumen, Esskastanien u. Baumhasel. Es gelten die Verbote des § 3 der v.g. Satzung.

Von den Verboten und Geboten dieser Satzung kann im Einzelfall ein Antrag Befreiung erteilt werden, wenn:
1. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall
a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder
b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder
2. überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

Der Wurzelbereich der geschützten Bäume ist auf einer Fläche von mind. 20 m² unversiegelt zu belassen und vor Bodenverdichtung zu schützen.

3. Besonderer Artenschutz
Müssen Höhenbäume gefällt werden, so ist zu prüfen, ob sie als Fledermausquartier oder als Brutplatz einheimischer Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist (§ 44 BNatSchG mit näheren Bestimmungen).
Die Besetzung geschützter Lebensstätten bedarf einer artenschutzrechtlichen Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde (§ 67 BNatSchG).

4. Archäologie
Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalrechtlich genehmigung der Unteren Denkmalbehörde gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.
Die Anzeige ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu richten an:
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Regionalteam Hannover, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover mit Durchschrift an die Stadt Hildesheim, Untere Denkmalbehörde, Markt 3, 31134 Hildesheim.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Baudenkmale
Nachrichtlich übernommen wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Baudenkmal, welches gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) dem Denkmalschutz unterliegt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Geländeveränderungen
Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.

§ 2 Einfriedungen
Im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ sind sichtundurchlässige Wände und Mauern über 0,8 m Höhe nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittel- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 3 und 6 NBauO)

§ 3 Antennen
Parabolantennen dürfen nicht höher angebracht werden, als bis zu 1 m unterhalb des Dachfirstes bzw. der obersten Attika. Parabolantennen sind in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils anzupassen, an dem sie befestigt sind. Parabolantennen sind auch auf Flachdächern zulässig, wenn sie bis auf mindestens 50 m Entfernung aus einer Augenhöhe von 1,70 m hinter der Attika verdeckt bleiben.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachformen, Gebäudehöhen, Drempehöhen, Dachmaterialien, Fassadengestaltung, Geländeveränderungen, Einfriedungen und Antennen gemäß Ziff. 1 bis 8. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

4. Altlastenverdächtige Flächen
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden aufgrund der ausgeübten branchenüblichen Tätigkeit im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als „eingeschränkt altlastenrelevant“ geführt. Bodenverunreinigungen sind bislang nicht bekannt.
Beim Abbruch der vorhandenen Gebäude ist aufgrund des Alters der Gebäude ggf. mit Schadstoffbelastungen zu rechnen. Bei Erdbauarbeiten im Bereich vorhandener Straßen bzw. Parkplätze ist ggf. mit PAK- und asbestbelastetem Asphalt zu rechnen. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist daher die Untere Boden-schutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen.

5. Brandschutz
Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher seitens des Bauherren zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

6. Welterbe - Pufferzone
Die UNESCO fördert in ihren Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt die Freihaltung der Sichtachsen auf die Welterbestätten, um die visuelle Integrität der Welterbestätten zu gewährleisten und verlangt hohe Schutzstandards. Um das unmittelbare Umfeld der Welterbestätten und die historischen Sichtbezüge vor zu starkem Entwicklungs- und Verkehrsdruck zu schützen, wurde in Hildesheim eine Pufferzone ausgewiesen, die das gesamte mittelalterliche Stadtgebiet mitsamt den neuzeitlichen Wallanlagen umfasst. Durch den Schutz der Welterbegüter wird sichergestellt, dass der außergewöhnliche universelle Wert erhalten bleibt und nachteilige Auswirkungen auf das Kulturgut unterbleiben. Die Sichtbeziehung und Fernwirkung auf die Welterbestätten darf nicht durch bauliche Maßnahmen behindert oder beeinträchtigt werden. Das gilt insbesondere für Hochhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft der Pufferzone.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Rechtsgrundlagen: BauNVO 1990 und PlanzV 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
vgl. § 1 und 6 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

IV Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

1,2 Geschossflächenzahl
vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

— Baugrenze
vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

⦿ Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität § 9 (1) Nr. 12 BauGB

⦿ Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Wasser § 9 (1) Nr. 12 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
vgl. § 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

— Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
vgl. § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

W Standort für Wertstoffcontainer

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

ID Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB, § 2 (1) NDSchG

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

2. Bauutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
In der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366)

4. Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
In der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366)



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HM 314
und örtliche Bauvorschrift HM 314
"Am Neuen Tor"

Maßstab 1:1000 07/10