



Die Planverfugung entstand am 11.01.2004 im Auftrag der Stadt Hildesheim durch die Planungsbüro Müller + Nolte. Die Planverfugung ist ein Bestandteil des Bebauungsplans IZ 197 F. Die Planverfugung ist ein Bestandteil des Bebauungsplans IZ 197 F. Die Planverfugung ist ein Bestandteil des Bebauungsplans IZ 197 F.

Für die Ausarbeitung des Plans:
 Müller + Nolte
 30100 Hildesheim

Für die Ausarbeitung des Plans:
 Müller + Nolte
 30100 Hildesheim

Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat am 22.05.2005 in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Hildesheim mit 12:12.000 Stimmen beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB befristet, ihr Nachvollzug ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB vorgesehen.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 9 Abs. 8 BauGB (neuer Fassung) im Auftrag der Stadt Hildesheim am 13.12.2005 in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Hildesheim mit 12:12.000 Stimmen beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB befristet, ihr Nachvollzug ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB vorgesehen.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 9 Abs. 8 BauGB (neuer Fassung) im Auftrag der Stadt Hildesheim am 13.12.2005 in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Hildesheim mit 12:12.000 Stimmen beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB befristet, ihr Nachvollzug ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB vorgesehen.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 9 Abs. 8 BauGB (neuer Fassung) im Auftrag der Stadt Hildesheim am 13.12.2005 in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Hildesheim mit 12:12.000 Stimmen beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB befristet, ihr Nachvollzug ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB vorgesehen.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, in der Neufassung vom 23. September 2004
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1992
- die Niedersächsische Bauordnung (NBAuO) in der Fassung vom 10. Februar 2003, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05. November 2004

Textliche Festsetzungen

- Die Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Freizeitanlagen, wie auch Terrassen und Wege bis zu 25 % überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen mit Dachbegrünungen werden nicht als Grundflächenzahl angerechnet. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf insgesamt maximal 25 % überschritten werden (§ 9 Abs. 4 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungsmaße mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- In Gebieten mit der Festsetzung von Einzelhausbauweise ist je abgeschlossenem 400 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Garagen sind an der Zufahrtsseite 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 Grundflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausanlagen von Wagen und Zufahren mit Laufbrettern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttozuminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grundflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 m breit mit Laubbäumen flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Im Einzelfall können die Abstandsflächen auf 2 m verringert werden, soweit landschaftliche Vorzuchten nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die festgesetzten privaten Grünflächen sind flächendeckend mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation (vornehmlich Straucharten) zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, Bodenversetzungen und bauliche Anlagen aller Art sind unzulässig. Hieron ausgenommen sind Drahtzäune mit Holz- und Metallpfosten in Verbindung mit durchwachsenen Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Innere der festgesetzten Bauplätze ist je angefangene 125 m² versiegelter Fläche (einschl. Nebenanlagen) mindestens ein mittel- bis hochwachsender heimischer Laubbau oder Obstbaum auf dem Privatgrundstück zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang anzusetzen. Im Baumbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- An den innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Standorten für Einzelbäume und hochwachsende, hochstämmige Laubbäume (STU > 16 cm) sind zu pflanzen, in ihrer Art zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im Plan angegebene Anzahl ist bindend. Die Standorte können um maximal 3 m verschoben werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- In den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind über die vorhandenen und zu erhaltenen Bestände hinaus je angefangene 200 m² Maßnahmefläche ein mittel- bis hochwachsender Laubbau der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang anzusetzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die in den Geltungsbereichen B und C liegenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Lebens-, Nahrungs-, Rückzug- und Vermehrungsraum speziell von Bodenbrütern aufzuweisen und dauernd als Grünflächen zu erhalten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erledigte Kabel herzustellen. Freileitungen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

- Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m. Die Traufhöhe ist im Wohngebiet WR 1 an der Außenfläche der Außenwand vom höchsten Punkt der Fahrbahnseite der Erschließungsstraße bis zum Schrägpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachtraufe zu messen. Die Messpunkte sind im rechten Winkel zur Fahrbahn auf das Gebäude zu beziehen. Im übrigen Wohngebiet WR gilt als unterer Bezugspunkt der höchste Punkt der an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche (§ 56 Nr. 1 NBAuO)
- Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m. Die Firsthöhe ist im WR 1 senkrecht zum First zwischen der Oberfläche der Dachtraufe und dem höchsten Punkt der Fahrbahnseite der Erschließungsstraße zu messen. Die Messpunkte sind im rechten Winkel zur Fahrbahn auf das Gebäude zu beziehen. Im übrigen Wohngebiet WR gilt als unterer Bezugspunkt der höchste Punkt der an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche (§ 56 Nr. 1 NBAuO)
- Dachform, Dachneigung
Es sind alle geeigneten Dächer zulässig. Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 42°. Bei Dachbegrünungen können auch geringere Dachneigungen zugelassen werden. Für Nebenanlagen (§ 56 Nr. 1 und 7 NBAuO)
- Dachfarbe und -material
Die Dachdeckungen sind in dunklen Braun- oder Schwarzgrün zu gestalten. Als Baumaterialien sind die im Farbregister RAL 840 HR festgelegten Farbtöne Nr. 7021, 7025, 8005, 8011 (schwarzgrün) und 8014, 8016, 8017, 8018, 8022 (dunkelbraun). Als Material der Dachoberfläche sind nur nicht glänzende Tondachziegel oder dieser Form entsprechende Materialien zulässig. Von Satz 1 und 2 sind ausgenommen begrünte Dächer, Teile der Dachdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachdeckung und Dächer von Nebenanlagen bis 40 m² Bruttozuminhalt sowie Garagen (§ 56 Nr. 1 und 7 NBAuO)
- Dachgestaltung
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachkante einer Dachseite darf höchstens 60% der Firstlänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Organen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten (§ 56 Nr. 1 NBAuO)
- Einzelochscharnieren
Einzelochscharnieren, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, in dessen Höhe sie befestigt sind. Parabolantennen müssen mit ihrer Oberseite mindestens 1,50 m unterhalb der Firstkante bleiben (§ 56 Nr. 4 NBAuO)
- Einfriedigungen
Einfriedigungen wie Mauer und Zaun über 1,0 m Höhe sind nur an einem Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen (§ 56 Nr. 3 und 6 NBAuO)
- Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrigkeit handelt gem. § 91 Abs. 3 NBAuO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (weiterhin) als Tatbestand die Nichtbeachtung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und -material, Dachgestaltung, Einzelochscharnieren und Einfriedigungen gem. Ziff. 1 bis 7, solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBAuO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Hinweise:

- In gesamten Geltungsbereich ist mit dem Auftreten von archaischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hildesheim anzuzeigen.
- Im Plangebiet ist bereichsweise auch für nicht unterkellerte Gebäude mit besonderen oder zusätzlichen Gründungsmaßnahmen wie Bodenabsatz, Bodenverfestigung, tiefer Bauweise Wasserhaltung bzw. dauerhafter Nässechutz zu rechnen. Grundsätzlich empfiehlt es sich für die Einzelbaumaßnahmen eine genaue Baugrunderkundung durchzuführen und die Bauberechnung der Erd- und Gründungsmaßnahmen durch einen Baugrunderkundungsingenieur sicherzustellen.
- Aufgrund der Bodenverhältnisse ist im Plangebiet eine planmäßige Regen- oder Schatzversickerung von Niederschlagswasser nach den einschlägigen Richtlinien nicht möglich. Auf ein Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser kann nicht verzichtet werden.
- Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Leckwassermenge von 48 m³ sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Größe der Brandabschirmung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,5 Geschossflächenzahl
 - 0 Offene Bauweise
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 2 Wo Anzahl der Wohnungen
- Bauweise, Bauförmen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Bauförmen
 - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
 - Öffentliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Wertstoffammelstelle
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielfeld
 - Private Grünflächen
 - Grünfläche privat gemäß textlicher Festsetzungen Ziff. 6
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16, und Abs. 6 BauGB)
 - Entwässerungsgraben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - anzupflanzender hochwüchsiger Laubbau (s. textl. Festsetzung Ziff. 6)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzungen Ziff. 10
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Übernahmen
 - Flächen, deren Böden mit Altablagernungen belastet sind

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan IZ 197 F mit Örtlicher Bauvorschrift IZ 197 F

"Hohe Rode"

Maßstab 1:1000 09/05