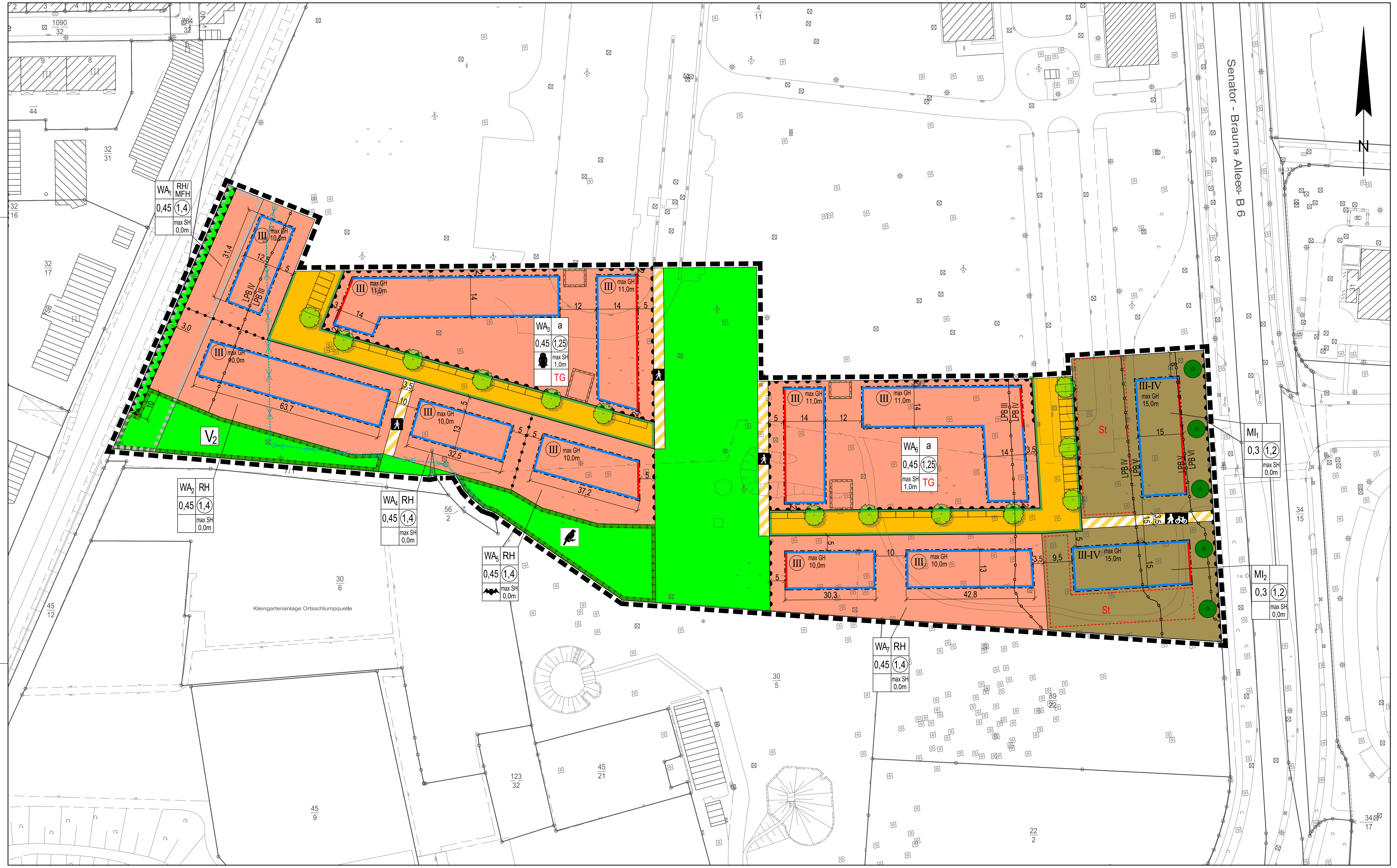


Örtliche Bauvorschrift

1. Werbeanlagen

a) Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind nicht zulässig.

b) Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist. Von den Werbeanlagen darf keine erheblich störende Wirkung auf das Stadtbild sowie keine störende Fernwirkung ausgehen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände etc.).

c) In den allgemeinen Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

d) In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten, Werbefahnen oder anderen beweglichen Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind hier in die Fassadengestaltung zu integrieren, haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen und dürfen maximal eine Ansichtsfläche von 10 m² haben.

e) Freistehende Werbeanlagen in den Mischgebieten müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten und dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche solcher Werbetafeln darf maximal 6 m² groß sein.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

2. Anzahl der notwendigen privaten Einstellplätze

a) Die Zahl der notwendigen Einstellplätze für Wohngebäude wird auf 1 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Für Gebäudeflächen mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen wird die Zahl der notwendigen Einstellplätze auf 1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche festgesetzt.

b) Bei besonderen Wohnkonzepten (z.B. Altenwohnen) kann die erforderliche Anzahl der notwendigen Einstellplätze ausnahmsweise im Einzelfall bis zu einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 3 Wohneinheiten reduziert bzw. ermäßigt werden, wenn die nach Richtzahlen oder Regelvorgaben errechnete Anzahl der notwendigen Einstellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zu dem aufgrund der Bedürfnisse der ständigen Benutzenden und Besuchenden bzw. nach der Eigenart des Vorhabens zu erwartenden tatsächlichen Stellplatzbedarf steht. Änderungen dieser Wohnkonzepte bedürfen einer Beantragung, bei der der Bedarf an Einstellplätzen erneut nachzuweisen ist.

(§84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

3. Sockelhöhen

Die festgesetzten maximalen Sockelhöhen (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) in Metern beziehen sich auf die Gebäude inklusive Tiefgaragenanlagen. Bezugspunkt ist die mittlere an das Grundstück angrenzende Endausbauhöhe der Erschließungsstraße gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

4. Fassadengliederung

In den Mischgebieten ist bei Neu- oder Ersatzbauten mindestens 1 Drittel der Fassaden an den Nord-, Süd- und Ostseiten als Glasflächen/Fenster in gleichmäßiger Verteilung auszubilden.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

5. Fassadengestaltung

In den Misch- und Wohngebieten ist die Fassadengestaltung in mit Leuchtmittel angereicherten Farben (z.B. RAL 1016 - Schwefelgelb, RAL 1026 - Leuchtgelb, RAL 2005 - Leuchtorange, RAL 2007 - Leuchthellorange, RAL 3024 - Leuchtrot, RAL 3026 - Leuchthellrot, RAL 6037 - Reingrün, RAL 6038 - Leuchtgrün oder ähnlich) unzulässig.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

6. Dachneigung, Dacheindeckung/Dachgestaltung

a) In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung mit extensiver Dachbegrünung zulässig. Die Substratstärke hat bei der extensiven Dachbegrünung mindestens bei 10 cm zu liegen. Ausgenommen hiervon sind die Teile der Dachflächen bzw. Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen.

b) Für Nebenanlagen sind Dachform und -neigung freigestellt.

c) Im den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA4, WA5 und WA7 sind Carports und freistehende Garagen nur mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit intensiver Dachbegrünung zulässig. Die Substratstärke hat bei der intensiven Dachbegrünung > 20 cm zu sein.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

7. Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten, Aufzugsmaschinenräume, oder Lüftungstechnikräume sind auf einer Fläche von maximal 10% der Dachfläche zulässig. Ihre Gestaltung ist auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen. Technische Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind ausnahmsweise auf mehr als 10% der Dachfläche zulässig.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind ab einer Höhe von 80 cm sichtdurchlässig zu gestalten. Einfriedungen von Müllabstellplätzen sind hiervon ausgenommen.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

9. Antennen

Das Anbringen von Parabolantennen an oder im Bereich von Hauswänden ist lediglich im Bereich von Balkonen oder Loggien zulässig. Parabolantennen sind auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, wenn sie mindestens 50 cm von der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen zugewandten Fassadenseite entfernt angebracht werden.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften Werbeanlagen, Einstellplätze, Sockelhöhen, Fassadengliederung und -gestaltung, Trauf- und Firsthöhen, Dachneigung, Dacheindeckung und -gestaltung, Dachaufbauten, Einfriedungen und Antennen gemäß Ziff. 1 bis 10. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 4 und 6 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Fests. § 1)
MI	Mischgebiete (s. textl. Fests. § 2)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,45	Grundflächenzahl
(1,6)	Geschossflächenzahl
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(III)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
max GH 14,0m	maximale Gebäudehöhe (s. textl. Fests. § 7)
max SH 1,0m	maximale Sockelhöhe (s. ÖBV Ziffer 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 NVO)

a	Abweichende Bauweise (s. textl. Fests. § 3)
RH	nur Reihenhäuser zulässig
RH/MFH	nur Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig
🟥	Baulinie, gültig vom Erdgeschoss bis einschließlich zum 2. Obergeschoss. Im 3. Obergeschoss gilt diese Linie im Sinne einer Baugrenze
🟦	Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsflächen
🟩	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
🚶	Fußgängerbereich
🚶🚲	Fuß- und Radweg
● ● ●	Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (s. textl. Fests. § 17)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünfläche

7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

●	Baum anpflanzen
▢	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Fests. § 14 und 21)

8. Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)
TG	Tiefgaragenanlage, zwingend (s. textl. Fests. § 10)
●-●-●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
🦉	Schaffung von Ersatzhabitaten für Schleiereulen (s. textl. Fests. § 14a)
🦇	Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse (s. textl. Fests. § 14b)
🐦	Schaffung von Ersatzhabitaten für Nachtigallen (s. textl. Fests. § 14c)
V₂	Vermeidungsmaßnahme/Schaffung von Nahrungshabitaten (s. textl. Fests. § 14d)
○-○-○	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
LPB IV	Lärmpegelbereich (s. textl. Fests. § 13)
▢	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: erschütterungsdämpfende Bauweise (s. textl. Fests. § 15)
⊠	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetz (s. textl. Fests. § 12)
▢	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (s. textl. Fests. § 19) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
--×--	Quellleitung "Ortsschlump"
●	Baum anpflanzen (Systemdarstellung möglicher Straßenbäume)
▥	Parkplätze (Systemdarstellung möglicher öffentlicher Parkplätze)
▣	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

§ 1. Wohngebiete

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

§ 2. Mischgebiete

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Dienstleistungs-, Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- der Versorgung des Gebietes dienende nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

a) In den Mischgebieten sind Einzelhandel, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB nicht zulässig. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

b) Im Erdgeschoss des Mischgebietsteils MI1 sind Wohnnutzungen nicht zulässig. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4,5,6,7, 8 und 9 BauNVO)

§ 3. Baufeldlücken und Bauweise

a) Ein Baufeld ist ein Wohn- oder Mischgebietsbereich, der allseits durch öffentliche Verkehrsflächen und/oder den Geltungsbereich des Bebauungsplans umschlossen ist.

b) Eine Baufeldlücke (Nordgrenze WA3 und WA6 im Bereich der „Wendestoßer") ist ein in allen oberirdischen Geschossen von Bebauung freizuhaltender Bereich, der eine Breite von mindestens 12 m und maximal 16 m aufweisen muss.

c) Innerhalb der Baufeldlücken sind alle baulichen Elemente ausgeschlossen. Ausnahmsweise können gestalterische Elemente, Erker und Balkone innerhalb der Baufeldlücken zugelassen werden. Bezüglich des Maßes gelten hier die in § 4 b getroffenen Festsetzungen analog.

d) In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn die Lage einer Baufeldlücke erfordert eine Abweichung. In diesem Fall sind die an Baufeldlücken angrenzenden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

§ 4. Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien, Unterschreitungen der Baulinien

a) In den allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise Überschreitungen der Baulinien oberhalb des Erdgeschosses in folgender Form zulässig:

- gestalterische Elemente bis zu einer Tiefe von maximal 2 m
- Erker bis zu einer Tiefe von maximal 2 m und bis zu einer maximalen Breite von 2 m
- Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2 m und bis zu einer maximalen Breite von 4 m sowie zwei aneinandergrenzende Balkone bis zu einer maximalen Breite von 8 m, sofern eine konstruktive Trennung mit einer Wandstärke von mindestens rd. 25 cm vorliegt.

Von jedem Außenteil eines Balkons, Erkers o.Ä. ist ein Abstand von mindestens 3 m (zu messen von der Stammmitte) zu Straßenbäumen einzuhalten.

b) Sofern der überwiegende Teil der Gebäudefassade der entsprechenden Gebäudeseite an der Baugrenze liegt, sind in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in folgender Form zulässig:

- gestalterische Elemente bis zu einer Tiefe von maximal 2 m
- Erker bis zu einer Tiefe von maximal 2 m und bis zu einer maximalen Breite von 2 m
- Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2 m und bis zu einer maximalen Breite von 4 m sowie zwei aneinandergrenzende Balkone bis zu einer maximalen Breite von 8 m, sofern eine konstruktive Trennung mit einer Wandstärke von mindestens rd. 25 cm vorliegt

Von jedem Außenteil eines Balkons, Erkers o.Ä. ist ein Abstand von mindestens 3 m (zu messen von der Stammmitte) zu Straßenbäumen einzuhalten.

c) In den Mischgebieten sind fassadengliedernde Überschreitungen der Baulinien durch gestalterische Elemente, wie beispielsweise Kragdächer, von max. 1,6 m Tiefe ausnahmsweise zulässig.

d) Sofern der überwiegende Teil der Gebäudefassade der entsprechenden Gebäudeseite an der Baugrenze liegt, sind in den Mischgebieten ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in folgender Form zulässig:

- gestalterische Elemente bis zu einer Tiefe von maximal 2 m
- Erker bis zu einer Tiefe von maximal 2 m und bis zu einer maximalen Breite von 2 m
- Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2 m und bis zu einer maximalen Breite von 4 m sowie zwei aneinandergrenzende Balkone bis zu einer maximalen Breite von 8 m, sofern eine konstruktive Trennung mit einer Wandstärke von mindestens rd. 25 cm vorliegt

e) In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Unterschreitungen der Baulinien (Rücksprünge) im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine maximale Tiefe von 2 m und eine maximale Breite von 6 m nicht überschreiten und im Zusammenhang mit der Ausbildung von Eingangsbereichen stehen.

(§ 23 Abs. 1,2 und 3 BauNVO)

§ 5. Staffelgeschosse und Garagengeschosse (Tiefgaragenanlagen)

a) Zusätzliche, über die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinausgehende Staffelgeschosse sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

b) Ein Garagengeschoss enthält ausschließlich Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen. Überdies dürfen Keller- und Technikräume in einem Garagengeschoss enthalten sein, sofern sie den Stellplätzen/Garagen flächenmäßig untergeordnet sind.

Garagengeschosse, die überwiegend oder zur Gänze oberhalb der Geländeoberfläche liegen, sind unzulässig.
(§ 12 Abs. 4 BauNVO)

c) Tiefgaragenanlagen sind Garagengeschosse, die überwiegend oder zur Gänze unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

§ 6. Grundflächenzahl

a) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Flächen von Terrassen sowie Tiefgaragenanlagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. Sie gehen lediglich in die Berechnung der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (siehe Punkt b) ein.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)

b) In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen für Tiefgaragenanlagen sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA4, WA5 und WA7 gelten die Grenzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

c) In den Mischgebieten sind die Flächen von Tiefgaragenanlagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. Sie gehen lediglich in die Berechnung der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (siehe Punkt d) ein.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)

d) In den Mischgebieten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Tiefgaragenanlagen sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 Abs. 4 und 21a Abs. 1 BauNVO)

§ 7. Höhe baulicher Anlagen

a) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind zu messen zwischen der obersten Attika und der mittleren an das Grundstück angrenzenden Endausbauhöhe der Erschließungsstraße gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

b) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten, Aufzugsmaschinenräume, oder Lüftungstechnikanlagen um maximal 3 m überschritten werden. Der Abstand der Dachaufbauten von der straßenzugewandten oder öffentlichen Grünflächen zugewandten Fassade muss lotrecht gemessen mindestens der Höhe der Dachaufbauten entsprechen.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

§ 8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen auf einer Tiefe von mindestens 3 m bzw. auf ihrer vollen Tiefe sofern diese unter 3 m liegt zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten und von Versiegelungen freizuhalten. Die Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sind hiervon ausgenommen.

b) Ausnahmsweise dürfen Fahrradabstellflächen innerhalb der nicht überbaubaren, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen angelegt werden, sofern sie notwendig sind und der Grünflächenanteil überwiegt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)

§ 9. Innenhöfe

Die durch Baugrenzen definierten „Innenhöfe" in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 sind zu mindestens 50% zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten und von Versiegelungen freizuhalten. Eine Ausnahme stellt die Errichtung von Tiefgaragenanlagen dar. Hierzu sind die textlichen Festsetzungen § 10 c und d zu beachten.

§ 10. Stellplätze und Tiefgaragenanlagen

a) In den mit TG gekennzeichneten Baufeldern sind Stellplätze nur innerhalb von Tiefgaragenanlagen zulässig. Im Einzelfall sind ausnahmsweise Stellplätze oberirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn es sich um maximal 20% der nachzuweisenden Stellplätze innerhalb des Baufeldes handelt.

b) In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragenanlagen innerhalb der durch die äußeren Baulinien und Baugrenzen definierten Bereiche zulässig. Innenhofbereiche sowie zeichnerisch festgesetzte Baufeldlücken sind hierbei mit inbegriffen.

c) In den Mischgebieten sind Tiefgaragenanlagen, die zur Gänze unterhalb der Geländeoberfläche liegen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Flächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze sind hierbei inbegriffen.

d) In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenanlagenteilen zu mindestens 50% mit einer Mindestsubstratüberdeckung von 60 - 80 cm zu versehen sowie überwiegend zu begrünen / gärtnerisch zu gestalten bzw. als Innenhof/Platz zu gestalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 4 BauNVO)

§ 11. Garagen, Carports und Nebenanlagen (allgemein)

a) In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 sind freistehende Carports und Garagen unzulässig.

b) Freistehende Garagen und Carports sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA4, WA5 und WA7 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen sowie im WA2, WA4, WA5 und WA7 südlich der hinteren Baugrenzen unzulässig.

c) Im Mischgebiet MI1 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, (gem. § 14 (1) BauNVO) unzulässig. Im MI2 sind Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, unzulässig.

d) Nebenanlagen mit mehr als 10 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge auf mindestens 2 m Breite mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

In einem Bereich von 8 m Tiefe parallel zur Senator-Braun-Allee sind Nebenanlagen ab 10 m³ unzulässig.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 25a BauGB)

§ 12. Aktiver Schallschutz am Westrand des Plangebietes

Am Ostrand der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine mindestens auf der Westseite absorbierend verkleidete/ausgestattete geschlossene Lärmschutzwand mit 3 m Höhe (Höhe ausgehend vom Gelände der Wohngrundstücke) zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 13. Passiver Schallschutz, Grundrissgestaltung und wohnlich genutzte Außenbereiche

a) Es besteht die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz: Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R'_{W,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer sind die dargestellten Lärmpegelbereiche in den Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 an West-, Nord- und Südseiten von Gebäuden um zwei Stufen zu erhöhen sowie an der Ostseite um eine Stufe. In den Wohngebieten WA6 und WA7 sind die dargestellten Lärmpegelbereiche an West-, Nord- und Südseiten um eine Stufe zu erhöhen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen.

b) In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab dem Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

c) In den Mischgebieten dürfen dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume (schutzbedürftige Räume) an der Ostseite der Gebäude nicht angeordnet werden. Auch wohnlich genutzte Außenbereiche wie Balkone und Terrassen sind auf der von der Senator-Braun-Allee abgewandten Seite anzuordnen.

d) Im allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen Balkone und Loggien nur auf der straßenzugewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 dürfen Balkone und Loggien nicht auf der westlichen Gebäudeseite, d.h. Richtung Bahnlinie angeordnet werden.

Auf der Ostseite des allgemeinen Wohngebietes WA6 dürfen wohnlich genutzte Außenbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen nicht straßenzugewand (Richtung Osten) angeordnet werden. Dies gilt nicht, sofern gemäß Punkt g nachgewiesen werden kann, dass sich durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper die Werte auf maximal 60 dB(A) tags verringern.

e) Ausnahmsweise kann für die in den Innenhöfen liegenden Fenster sowie Außenbauteile der maßgebliche Außenlärmpegel ohne Nachweis um 10 dB(A) gemindert werden, wenn dies im Einzelfall begründet beantragt wird und die Bebauung bzw. die Blöcke innerhalb des jeweiligen Baufensters in ihrer Gesamtheit errichtet werden, sodass von einer entsprechenden Verringerung der Außenlärmpegel durch Abschirmung im Innenhof ausgegangen werden kann. Die Lärmpegelbereiche vermindern sich hierbei um 2 Stufen.

f) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind die hierzu in Punkt a aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 14. Maßnahmen zum Schutz der Natur (Schaffung von Ersatzhabitaten für Schleiereulen, Fledermäuse und Nachtigallen sowie Erhalt und Weiterentwicklung von Jagd- und Nahrungshabitaten für zuvor genannte Tierarten sowie Lebensraum für Heuschrecken)

a) Im WA3 sind in den Bereichen mit parallel zur zentralen Grünfläche festgesetzten Baulinien an der Ostseite der hier entstehenden Gebäude in einer Höhe von mindestens 5 m Quartiere/Nistmöglichkeiten für mindestens 3 Brutpaare Schleiereulen *(Tyto alba)* zu schaffen. Hierzu können Nisthilfen in Form von Schleiereulenkästen verwendet werden, die an der Gebäudefassade angebracht werden, oder baulich gezielt in den Gebäuden Hohlräume, innerhalb derer Nistkästen platziert werden, geschaffen werden, in die die Tiere durch Einflugöffnungen in der Gebäudefassade einfliegen können. Es ist sicherzustellen, dass die Nistkästen zu Reinigungszwecken erreicht werden können. Die Ersatzhabitate sind dauerhaft zu erhalten. Die Einflugöffnung bzw. der Nistkasten ist mit einem allseitigen Abstand von mindestens 1,0 m zu Dachkante, Fallrohren, Simsen o. ä. anzubringen. Die Einflugöffnung in den Kasten bzw. in der Gebäudefassade muss 15x18 cm groß sein. Der Nistkasten muss eine Größe von mindestens 100x50x50 cm (LxBxH) aufweisen. Auf die Montage von Sitzstangen oder Anflugbrettern außen am Nistkasten ist zu verzichten. Als Material für die Kästen ist unbehandeltes Sperrholz oder Massivholz in einer Stärke von mindestens 2 cm zu verwenden. Die Ersatzhabitate sind dauerhaft zu erhalten.

b) Im WA5 sind in den Bereichen mit parallel zur zentralen Grünfläche festgesetzten Baulinien an der Ostseite der hier entstehenden Gebäude in einer Höhe von mindestens 10 m (bzw. höchstmöglicher Punkt) mindestens 3 Quartiere für Fledermäuse (Microchiroptera) zu schaffen. Die Fläche unmittelbar unterhalb des Einschlupfes der Quartiere muss rau sein (rauer Verputz, sägerohes Holz etc.). Ein Schlitz von 10x3 cm ist ausreichend als Einschlupföffnung. Die Einschlupföffnung kann waagerecht sowie senkrecht angeboten werden. 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. Die eigentliche Nistmöglichkeit sollte eine Größe von mindestens etwa 15x3 cm aufweisen. In einem Bereich von etwa 1 m unterhalb der Ausflugsöffnung darf kein Hindernis sein. Die Ersatzhabitate sind dauerhaft zu erhalten.

c) Innerhalb der (südlich WA5 gelegenen) „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Schaffung von Ersatzhabitaten für Nachtigallen" ist ein Bruthabitat für die Nachtigall (Luscinia megarhynchos) zu entwickeln. Innerhalb der Fläche vorhandene nicht heimische Gehölze sowie Goldrutenfluren sind zu entfernen und bestehende Gehölze des Zielbiotoptyps sind zu erhalten. Zudem sind in einem Abstand von 3-5 m heimische, standortgerechte Sträucher mit mindestens der Größe (Qualitäten) Sol, 3 x v., mit Ballen, 200-250 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Pflanzenarten sind bei der Entwicklung des mesophilen Laubholzgebüschs zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Sorbus aucuparia	Essbare Vogelbeere
Rosa canina	Wilde Heckenrose
Crateagus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crateaguis laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Entwicklungspflege hat entsprechend der Konkretisierung im grünordnerischen Fachbeitrag zu erfolgen. Das Ersatzbruthabitat ist dauerhaft zu erhalten.

d) Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Jagd- und Nahrungshabitate für Fledermäuse, Eulen, die Nachtigall und weitere vorkommende Vogelarten sowie zur Erhaltung als Lebensraum für Heuschrecken ist das bestehende Grünland innerhalb der mit V2 gekennzeichneten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zu erhalten. Zur initialen Strukturanreicherung sind in einem weiten Abstand (ca. zehn Meter) einzelne einheimische standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Folgende Straucharten kommen hierfür in Frage:

Acer campestre	Feldahorn
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Sorbus aucuparia	Essbare Vogelbeere
Crateagus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crateaguis laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Nach der Initialpflanzung ist die Fläche ihrer eigendynamischen Entwicklung zu überlassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

§ 15. Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, hier: Erschütterung

Innerhalb der Flächen für bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen sind geeignete erschütterungsdämpfende Bauweisen an den geplanten Gebäuden/baulichen Anlagen vorzusehen. Weiterhin sind vorab Überprüfungen der Kornzusammensetzungen des Bodens vorzunehmen, auf deren Grundlage dann gegebenenfalls Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung (Tragfähigkeitsertüchtigung) vorzusehen sind. Entsprechende Nachweise sind im Bauantragsverfahren zu erbringen.

§ 16. Baum- und Strauchpflanzungen

a) Auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen mit mindestens 5 Stellplätzen ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung, Versiegelung und Leitungsquerungen etc. geschützt werden. Die hiernach anzupflanzenden Bäume werden auf die nach Ziffer c anzupflanzenden Bäume angerechnet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

b) Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1000 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die Bäume dürfen auch im Bereich der Innenhöfe, d.h. auf den überdeckten Tiefgaragen platziert werden, wobei der Satz 2 dann nur für den Bereich der Substratüberdeckung gilt. Bereits vorhandene Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzungen Ziffern a, b und d anzupflanzenden Bäume sind hierauf anrechenbar.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

c) In den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet ist eine Mindestanzahl von 13 standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang mind. 18/20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind klein- bzw. schmalkronige Laubbäume (Stammumfang mind. 18/20 cm) bzw. in der Reihe angrenzend an das Mischgebiet großkronige Laubbäume zu verwenden. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Für den jeweiligen Straßenzug ist einheitlich nur eine Baumart zu wählen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

d) An den Süd- und Westseiten des Mischgebietes MI1 sowie an der Westseite des MI2 sind innerhalb der 1 m breiten nichtüberbaubaren Flächen, die zwischen öffentlichen Verkehrsflächen, oder allgemeinen Wohngebietsflächen und den festgesetzten Flächen für die Errichtung von Stellplätzen liegen, flächendeckend heimische standortgerechte Laubsträucher (Hecke) anzupflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Hecke muss eine Mindesthöhe von 1,2 m haben. Die Bereiche für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sind hiervon ausgenommen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

e) In den Mischgebieten sind dem Planeintrag entsprechend standortgerechte, mittelgroße bis große Laub- oder Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

§ 17. Grundstückseinfahrten und -Ausfahrten

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sind Einfahrten zu und Ausfahrten von den privaten Grundstücken nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA6 und im Mischgebiet MI1 ist innerhalb der zulässigen Bereiche pro Baufeldseite je eine maximal 12,5 m breite Zu- und Ausfahrt zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA4, WA5 und WA7 ist pro Grundstücksseite je eine maximal 12,5 m breite Zu- und Ausfahrt zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

§ 18. Aufschüttungen

a) Auf den privaten Grundstücken sind eventuelle Aufschüttungen in Absprache mit der Unteren Abfall- sowie der Unteren Bodenschutzbehörde vorzunehmen. Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der LAGA M20 - TR - Boden zu beachten.

b) Das Gelände der Baugrundstücke ist an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzend niveaugleich anzupassen.

c) In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken sind die, zur Herstellung des Straßenkörpers eventuell erforderlichen Stützmauern, unterirdische Beton-Rückenstützen o.Ä. sowie eventuell notwendige Aufschüttungen entschädigungslos zu dulden.

(§ 9 Abs.1 Nummer 26 BauGB)

§ 19. Geh- und Fahrrechte

Die mit „Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen" sind mit Geh-, und Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsunternehmen zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden. Diese Flächen sind als Fahrwege (Tragfähigkeit etc.) für 3-achsige Müllfahrzeuge auszubauen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

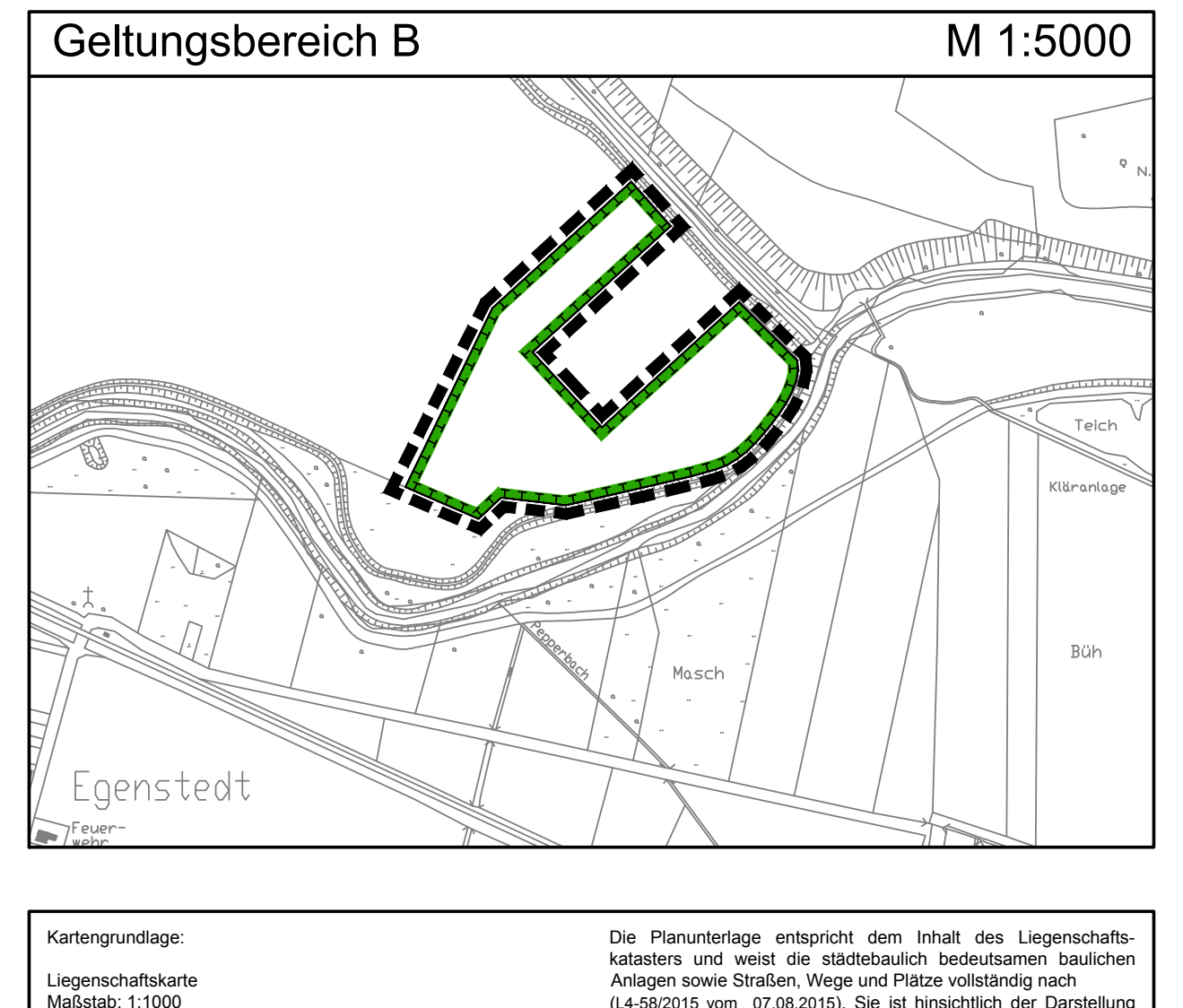
§ 20. Ausschluss von Freileitungen

Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

§ 21. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die im Geltungsbereich B des Bebauungsplans liegende Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist als mesophiles Grünland mit Randstrukturen auf Acker und Intensivgrünland durch extensive Beweidung zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Geltungsbereich B M 1:5000



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Hildesheim Flur: 14
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-58/2015 vom 07.08.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim. den 19.06.2017
LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

gez. Hoberg

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Hildesheim, den 16.05.2017
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung

gez. S. Brouër

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 06.12.2010 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2012 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.03.2012 bis 20.04.2012 Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den 16.05.2017
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. S. Brouër

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dieser örtlichen Bauvorschrift hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 22.03.2017 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den 16.05.2017
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. S. Brouër

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 04.04.2017 bis 05.05.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist am 25.03.2017 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.

Hildesheim, den 16.05.2017
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. S. Brouër

~~Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom .... bis .... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.~~
~~Die Auslegung ist am .... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.~~

~~Hildesheim, den ....~~
~~Der Oberbürgermeister~~
~~Im Auftrage~~

Dieser Bebauungsplan und diese örtliche Bauvorschrift wurden gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 12.06.2017 als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 14.06.2017

gez. Dr. I.Meyer (L.S.)
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 05.07.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 05.07.2017 rechtsverbindlich geworden und liegen zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 19.07.2017
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. S. Brouër

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift 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 15.10.2018
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. S. Brouër

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (NDS. GVBI. S. 206).
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S.226)

Hinweise

Grünordnerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro „Freiraum-Landschaft-Umwelt Planungsgemeinschaft GbR" (FLU) in Delligsen erarbeitet. Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Schallschutzmaßnahmen und schalltechnische Untersuchungen
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der Normenreihe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen § 14 und 15). Grundlage der Festsetzungen sind die Ergebnisse der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG. Einsichtnahme der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist im Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung möglich.

Archäologie
Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen ist. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Erdarbeiten sind von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Versickerung
Aufgrund der Grundwasserstände und der Bodenverhältnisse sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht in Erwägung gezogen werden.

Starkregen
Im Plangebiet kann aufgrund des hochstehenden Grundwasserspiegels und der Versiegelung durch Tiefgaragen das Niederschlagswasser nur geringfügig versickern. Es kann daher bei Starkregen aus verschiedenen Gründen (z. B. Kanalüberlastung) zu Oberflächenabflüssen und Überschwemmungen im Plangebiet kommen. Da Kanalnetze und Regenrückhaltebecken nicht für Starkregenereignisse dimensioniert sind, wird empfohlen, entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen für die Gebäude und Grundstücke vorzusehen. So sollte auf die Höhenlage und die bauliche Ausführung von Gebäudeöffnungen besonders geachtet werden. Insbesondere wird auf technische Lösungen gegen rückstauendes Wasser (z. B. Rückstauklappen) hingewiesen.

Drainagewasser und Grundwasser
Mit Ausnahme des von der Ortsschlumpquelle gespeisten Wassers ist die Einleitung von Drainagewasser und Grundwasser in die öffentliche Abwasseranlage unzulässig.

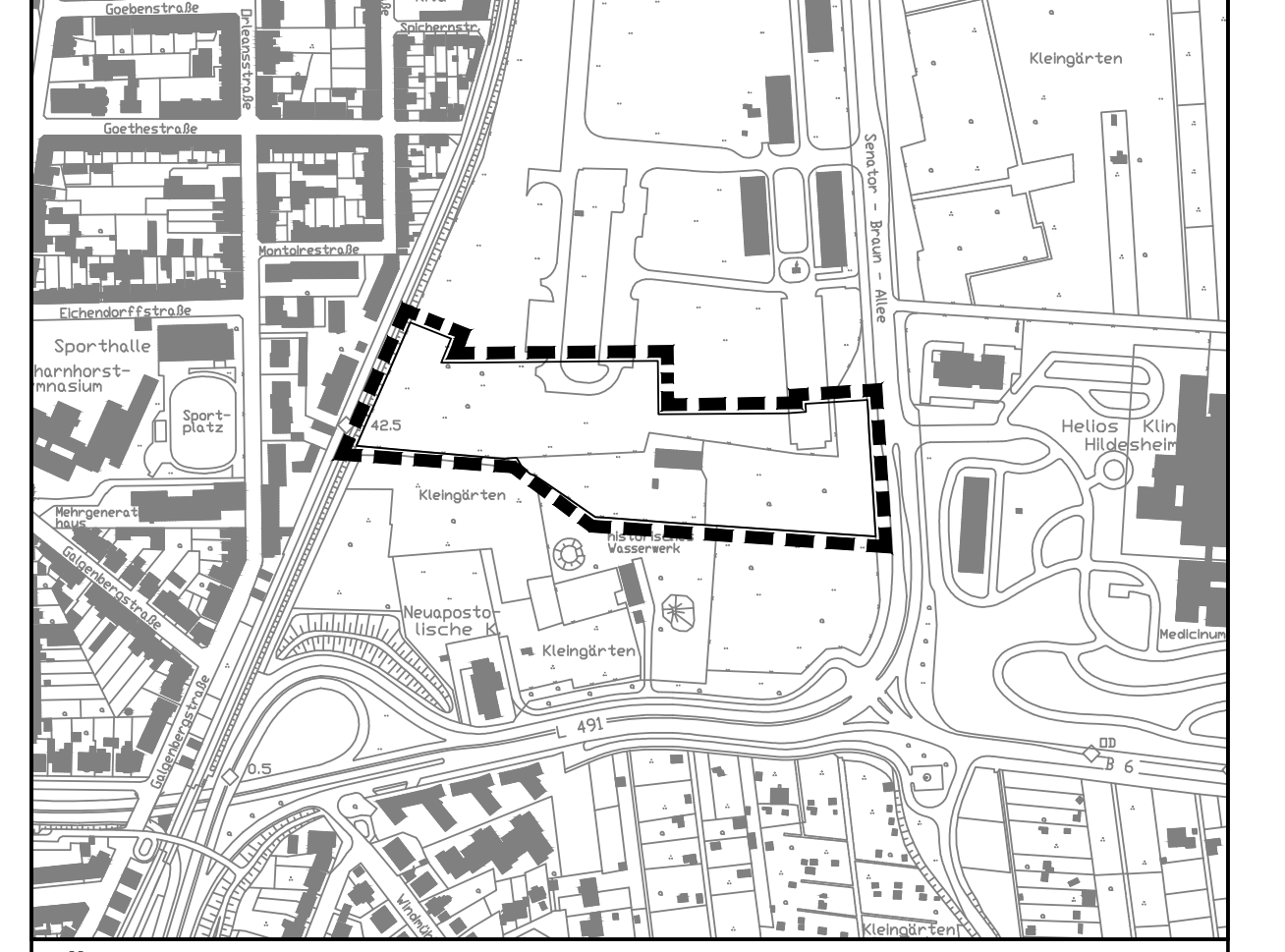
Baugrunduntersuchungen
Es liegen eher heterogene Baugrundverhältnisse vor. Daher sind objektspezifische Baugrunduntersuchungen dringend angeraten. Bei unterkellerten Gebäuden werden geotechnische Untersuchungen vor allem im Hinblick auf die Abdichtung des Kellergeschosses empfohlen.

Altlastenverdacht und Kampfmittelräumung
Aufgrund der früheren militärischen Nutzung wird das Plangebiet im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim geführt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen des Plangebietes noch Bombenblindgänger vorhanden sind. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme ist daher die Gefahrenabwehrbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen.

Hinweis zu Anpflanzungen an der Bahnlinie
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Geltungsbereich B
Die im „Geltungsbereich B" festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Innersteaue in der Stadt Hildesheim" (BPG-VO). Sofern Eingriffe in den Boden erforderlich werden sind die Vorgaben der BPG-VO zu beachten. Gleiches gilt bei der Bewirtschaftung der Fläche - insbesondere wenn eine Beweidung der Fläche erfolgen soll.



Übersichtsplan M 1:5000

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HO 99 B
und Örtliche Bauvorschrift HO 99 B

" Senator-Braun-Allee West II "

Der Bebauungsplan HO 137 B wird aufgehoben, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 99 B überdeckt wird.

Maßstab 1:500
31.03.17