

Örtliche Bauvorschrift (§ 98NBauO)










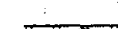
- Die max. zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 4 m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Die Meßpunkte sind im rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Beichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 9 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 12 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der Erschließungsstraße zu messen. Die Meßpunkte sind im rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die max. zulässige Drempeelhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschoßfußbodens und der Unterseite des Dachsparrens zu messen. Der Dachüberstand muß mindestens der halben Drempeelhöhe entsprechen. Er ist waagrecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachabdeckung zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 42°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Rauminhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrünten Dächern nur naturrote, unglasierte Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt. (§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)
- Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60 % der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Sichtdurchlässige Wände und Mauern über 0,80 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Nr. 3 und 6 NBauO)
- Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr. 4 NBauO)
- Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. Verläuft der Hauszugang über eine Zufahrt, so ist für den Zugang eine Pflasterung auf 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt auf 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. (§ 56 Nr. 6 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempele, Dachüberstände, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Überdachantennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gem. Ziffer 1-9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.01.98). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den 18.02.98</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 18.02.98</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 23.05.1998 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 30.01.1998 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 02.02.1998 bis 22.02.1998. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 03.03.1998</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 18.05.1998 zugestimmt und die Öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 20.05.1998</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 03.06.1998 bis 02.07.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 23.05.1998 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Verknüpfung von Änderungen während der Auslegung in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 03.07.1998</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 05.10.1998 der Änderung zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 07.10.1998</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 12.10.1998 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 12.10.1998</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 28.10.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.10.1998 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 03.11.1998</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 28.10.1999</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 28.10.1999</p> <p><i>[Signature]</i></p>

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 05. Juni 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 1997

Planzeichenerklärung (● verwendete Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung		
● 	Kleinsiedlungsgebiet	 Mischgebiet
● 	Reines Wohngebiet	 Kerngebiet
● 	Allgemeines Wohngebiet	 Gewerbegebiet
● 	Allgemeines Wohngebiet siehe Text, Festsetzungen Ziffer 3	 Industriegebiet
	Dorfgebiet	 Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung			
Geschosflächenzahl	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Zahl der Vollgeschosse zwingend
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude			

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen			
offene Bauweise	geschlossene Bauweise	abweichende Bauweise siehe Text: Festsetzungen	Stellung der baulichen Anlagen
nur Einzelhäuser zulässig	nur Doppelhäuser zulässig	Boulevards	Baulinie
nur Hausgruppen zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Baugrenze	

Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsflächen	Einfahrt	Einfahrtbereich	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie die Straßenbegrenzungslinie enthält, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt	Bahnanlagen	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger			
Öffentliche Parkfläche			

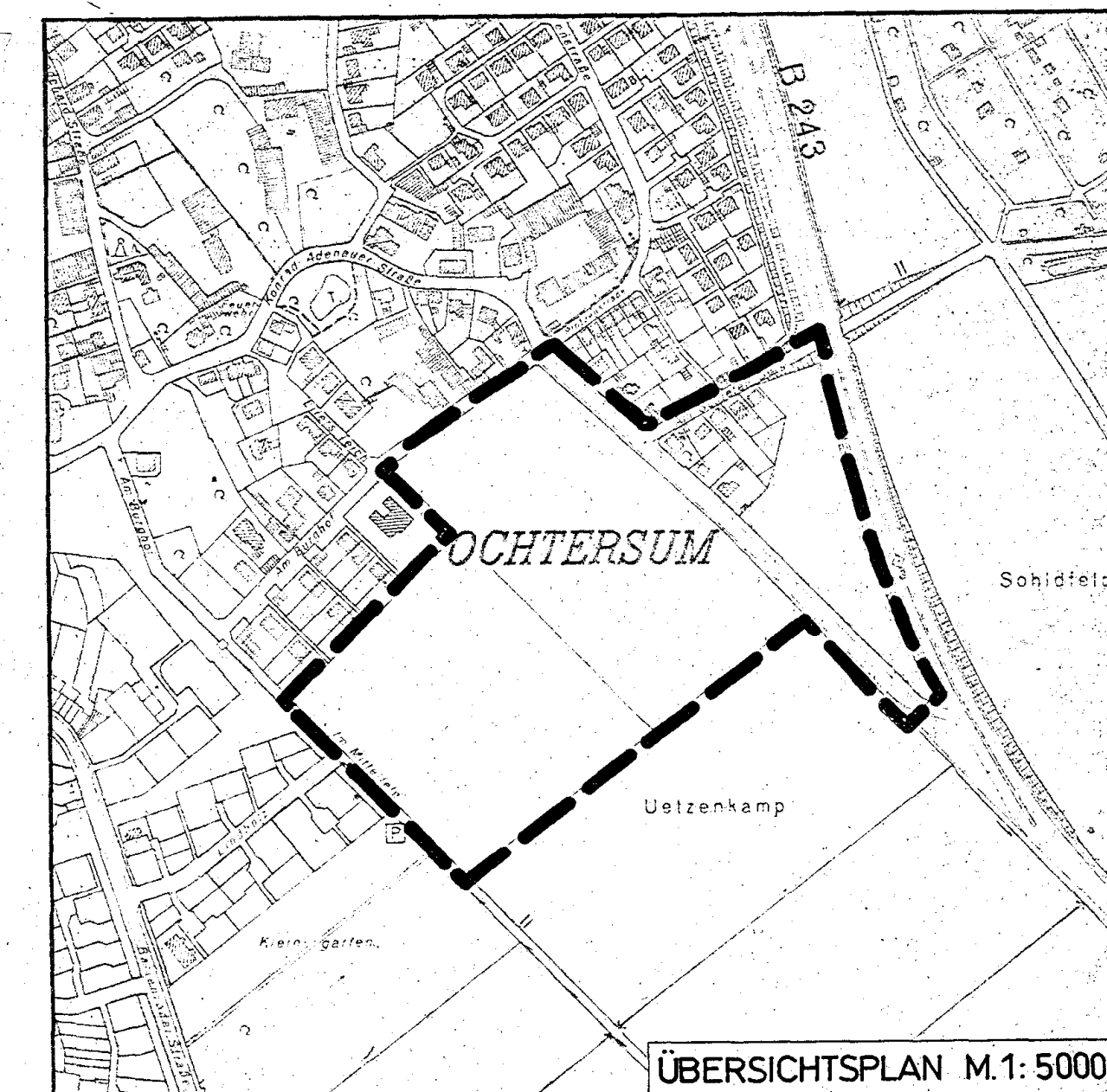
Grünflächen			
öffentliche Grünflächen	Parkanlage	Dauerkleingärten	Ballspiel- und Bolzplätze
private Grünflächen	Sportplatz	Spielplatz	

Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses			
Wasserflächen	Hafen	Hochwasserrückhaltebecken	Schutzgebiet für Oberflächengewässer
Umgrenzung von Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses			
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen			

Sonstige Planzeichen			
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Stellplätze	Garagen	Gemeinschaftsstellplätze
Mi. Gemeinschafts-Lieferungs-rechten zu belastende Flächen	Gemeinschafts-garagen		
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BImSchG)			
Aufschüttung	Höhenlinie	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
Abgrabung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Stützmauer			
Anpflanzen von Bäumen			
Erhaltung von Bäumen			
Standort für Verkehrsbeeinträchtigung			

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 5 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WAq sind an den nach Nordost bis Südost ausgerichteten Gebäudeseiten keine Wohnterrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen zulässig. Außenbauteile müssen an diesen Gebäudeseiten oberhalb des Erdgeschosses mindestens ein Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109 von R_w 35 dB aufweisen, wobei die Fenster von Aufenthaltsräumen schalldämmendes Lüften ermöglichen müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Garagen sind nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
- Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Für die gesamte Stellplatzanlage ist eine Zufahrt von maximal 5 m Breite zulässig. Die Abstandsflächen sind mit immergrünen Laubbäumen zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind heimische standortgerechte hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen. Die gem. Satz 1 und 2 anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



STADT HILDESHEIM

Bebauungsplan OS 282 und Örtliche Bauvorschrift OS 282 "Mittelfeld-Nord"

Der Bebauungsplan OS 129 wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans OS 282 überdeckt wird, aufgehoben.

Maßstab 1:1000

8/98