



### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
  - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - 0,3 Geschossflächenzahl
  - II Anzahl der Geschosse
  - 2 Wo Anzahl der Wohnungen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - O Offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise: bis höchstens 40 m Länge in offener Bauweise zulässig
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Parkfläche
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fuß- und Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Einfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Private Grünfläche
  - Parkanlage
  - Wiese
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
  - Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
  - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 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 öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Laubstrüchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Nebenanlagen mit mehr als 15 cm Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Pkw-Stellplätze. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen Außenbauteile an den nach Nord-Ost, Nord-West und Süd-West ausgerichteten Gebäudeseiten mindestens ein Luftschalldämmmaß gemäß DIN 4109 von R<sub>w</sub> = 35 dB aufweisen, wobei die Fenster von Aufenthaltsräumen schalldämmtes Lüften ermöglichen müssen. Wohnterrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind allgemein nur an den Süd-Ostseiten von Gebäuden zulässig. Wohnterrassen können an Süd-Westseiten von Gebäuden ausnahmsweise zugelassen werden, wenn unmittelbar an der Nord-Westseite der Terrassen 2 hohe schall schützenden Wände errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum 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 qm dauerhaft unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in dem gründerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan beschrieben sind, durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

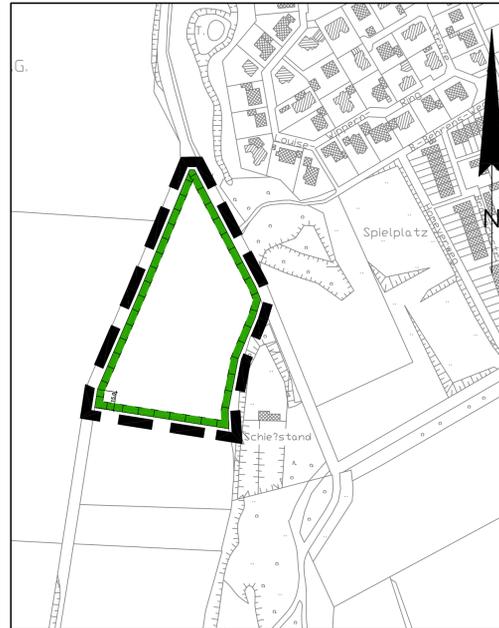
### Örtliche Bauvorschriften

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im reinen Wohngebiet 4 m und im allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal 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 Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Drenpelhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschoss-Rohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 42°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 cm Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Dächer zulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind nur rote bis rotbraune, nicht glänzende 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 cm Bruttorauminhalt. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Dächer zulässig. (§ 56 Nr. 1 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 1,00 m einzuhalten. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Sichtdurchlässige Wände und Mauern über 0,8 Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Nr. 3 und 6 NBauO)
- Parabolantennen, 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 Oberkante vom First einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. (§ 56 Nr. 4 NBauO)
- Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind wasserdurchlässig zu befestigen. (§ 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, Drenpel, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Antennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gem. Ziff. 1 bis 9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 51.129 € geahndet werden.

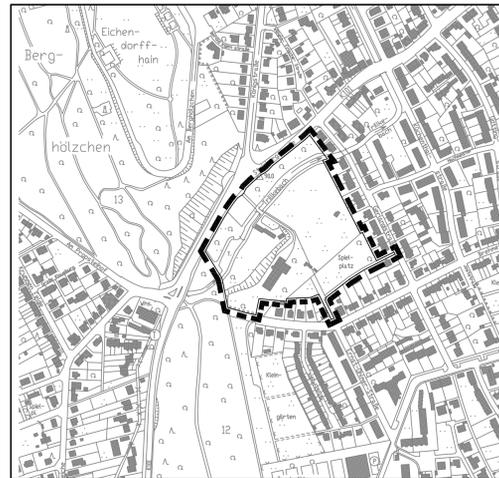
**Hinweise**  
 Im Überschwemmungsbereich des Trilkebachs ist mit schädlichen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die eventuell Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen können. Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwasseremenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden. Im gesamten Plangebiet ist mit dem Vorhandensein schutzwürdiger und gem. § 42 BNatSchG besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Im gründerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan sind Maßnahmen beschrieben, die zum Schutz solcher Tier- oder Pflanzenarten durchzuführen sind.

### Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001
  - 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



Ausgleichsfläche am Gallberg M.1:2500



Übersichtsplan M.1:5000

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.07.2002). 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 31.10.2002          Bereich Vermessung und Geodaten          ....grz. Dr. Schmiedel.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 01.11.2002.....          Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung          ....grz. Pilke.....</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 19.09.2000 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2000 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.09.2000 bis 20.10.2000. Gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 27.10.2000          Der Oberstadtdirektor im Auftrage          ....grz. Pilke.....</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 28.10.2002 zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 30.10.2002.....          Der Oberstadtdirektor im Auftrage          ....grz. Pilke.....</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 12.11.2002 bis 11.12.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Hildesheim, den 02.11.2002..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorberlegung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 18.12.2002.....          Der Oberstadtdirektor im Auftrage          ....grz. Pilke.....</p>
<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund des gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgelegten Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geprüft. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 17.02.2003 die Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 03.03.2003.....          Der Oberstadtdirektor im Auftrage          ....grz. Dr. Kramm..... (L.S.)          Oberbürgermeister</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 17.02.2003 die Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 22.07.2003.....          Der Oberstadtdirektor im Auftrage          ....grz. Pilke.....</p>	<p>Der Beschluss dieses Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 16.07.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.07.2003 nachträglich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 16.07.2004.....          Der Oberstadtdirektor im Auftrage          ....grz. Kraatz.....</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 28.07.2010.....          Der Oberstadtdirektor im Auftrage          ....grz. Kraatz.....</p>	

**Stadt Hildesheim**

**Bebauungsplan HW/HT 291  
 und Örtliche Bauvorschrift HW/HT 291**

**" Trilkegut "**

Maßstab 1:1000 12/02