



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.05.02.....). 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 21.05.02.....  
Bereich Vermessung und Geodaten  
.....gez. Dr. Grundey.....

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Hildesheim, den 29.07.02.....  
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung  
.....gez. Kraaz.....

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 03.06.02..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.02..... der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 03.06.02..... bis 18.07.02..... Gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den 04.06.02.....  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
.....gez. Pölz.....

Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 03.06.02..... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den 04.06.02.....  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
.....gez. Pölz.....

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 18.06.02..... bis 18.07.02..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 18.06.02..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.

Hildesheim, den 18.07.02.....  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
.....gez. Pölz.....

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung in einem Verfahren nach § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 18.08.02..... der Änderung zugestimmt.

Hildesheim, den 29.07.02.....  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
.....gez. Pölz.....

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 23.09.02..... als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 24.09.02.....  
.....gez. Conrad..... (L.S.)  
1. Bürgermeister  
.....gez. Dr. Deufel.....  
Oberstadtdirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 03.10.02..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.10.02..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 10.10.02.....  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
.....gez. Pölz.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den 13.10.03.....  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
.....gez. Kraaz.....

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den 22.10.2010.....  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
.....gez. Kraaz.....

### 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

### Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur bis zu 25 % überschritten werden. Wasserdurchlässig hergestellte Flächen werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet.  
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Nebenanlagen mit mehr als 15 cbm 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)

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 Grünflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit immergrünen Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 gemäß 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 unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der mit dem Verweis auf diese Festsetzung gekennzeichneten Flächen 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-Ost-seiten von Gebäuden zulässig. Wohnterrassen können an Süd-Westseiten von Gebäuden ausnahmsweise zugelassen werden wenn unmittelbar an der Nord-Westseite der Terrassen 2 m hohe schallschützende Wände errichtet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Örtliche Bauvorschrift

1. Die maximal 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 natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

2. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 9 m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 12 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

3. Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 60 cm. Die Drempelhöhe ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren zu messen. Der Dachüberstand muss mindestens der halben Drempelhöhe entsprechen. Er ist waagrecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachabdeckung zu messen.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

4. 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 cbm Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt.  
(§ 56 Nrn. 1 und 7 NBauO)

5. Als Material der Dachoberfläche sind nur naturrote, nichtglänzende 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 cbm Bruttorauminhalt. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Dächer zulässig.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

6. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60 % der Trauflänge 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.  
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

7. Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 0,8 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 Nrn. 3 und 6 NBauO)

8. 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)

9. Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten von Stellplätzen, Garagen und Carports sind wasserdurchlässig zu befestigen.  
(§ 56 Nr. 6 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempel, Dachüberstände, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Antennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gemäß Ziff. 1 - 9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 51.219 EUR geahndet werden.

### Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

O Offene Bauweise

0,2 Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

2 Wo Anzahl der Wohnungen

II Anzahl der Geschosse

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. 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 Baum  
sh. textl. Fests. Ziff. 5, Satz 2-4  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hildesheim  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## ÜBERSICHTSPLAN

M.1:5000

# Stadt Hildesheim

## 3. Änderung des Bebauungsplans OS 280 mit örtlicher Bauvorschrift

"Lindholz"

Maßstab 1:500

7/02