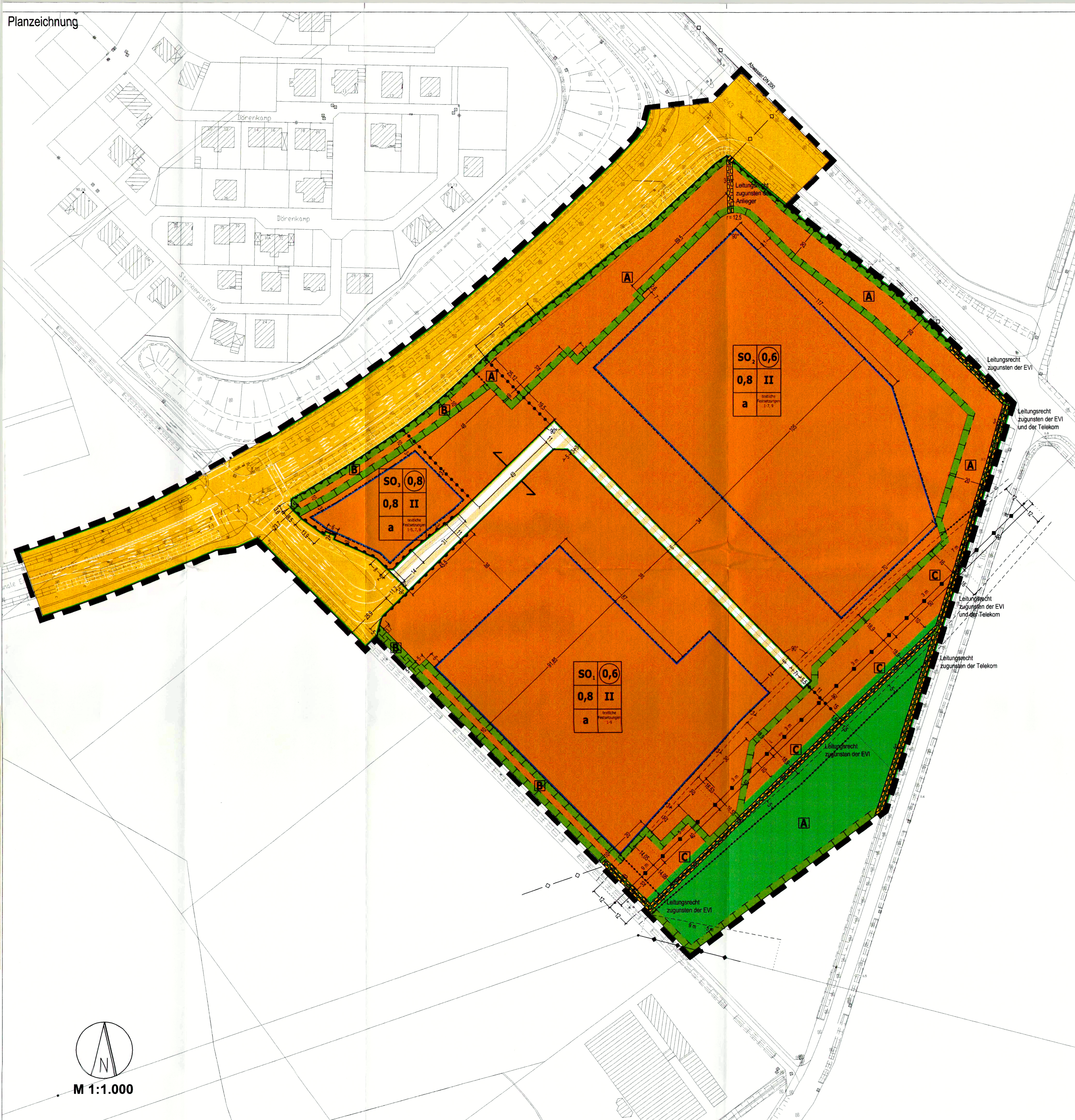


Planzeichnung



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
- SO** Sondergebiete großflächiger Einzelhandel (s. textliche Festsetzungen Ziff. 1, 2, 5)
2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,6** Geschäftsfächenzahl
- 0,8** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a** abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Ziff. 3)
- Baugrenze**
3. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen** (s. textliche Festsetzung Ziff. 10)
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Hochspannungsleitung 110 kV, oberirdisch, mit Schutzstreifen** (s. textliche Festsetzung Ziff. 6)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch**
5. Grünflächen
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Feldgehölz**
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (s. textliche Festsetzung Ziff. 9)
7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Hinweise

**Regenwasserrückhaltung**  
Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert so an den Vorfluter abzugeben, dass der Wasserabfluss des unversiegelten Grundstücks nicht überschritten wird. Geeignete Maßnahmen werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung, die Bestandteil der Baugenehmigung ist, festgelegt.

**Löschwasseremenge**  
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.

**Archäologische Bodenfunde**  
Im Planbereich ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Die zuständige Denkmalbehörde ist gem. NDSchG mindestens 2 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sowie bei Auftreten von Funden zu benachrichtigen.

**Grünordnungsplan**  
Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die darin enthaltenen Details Aussagen sind bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Ziff. 7-10 zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils geltenden Fassung

Textliche Festsetzungen

1. In den Sondergebieten SO großflächiger Einzelhandel sind zulässig:
- im SO1 Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 11 (3) BauNVO und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 7.114 m², davon in einem SB-Warenhaus max. 3.000 m² für innerstadtrelevante Einzelhandelsortimente im Non-Food-Bereich (s. textliche Festsetzung Ziff. 2)
  - im SO2 Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 11 (3) BauNVO und sonstige Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors Bau- und Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 15.500 m², davon max. 700 m² für segmentfremde innerstadtrelevante Randsortimente (s. textliche Festsetzung Ziff. 2)
  - im SO3 Einzelhandelsbetriebe mit nicht innerstadtrelevanten Sortimenten, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Tankstellen
  - Serviceeinrichtungen für Kunden wie Café, Restaurant, Kinderhort, die nur von dem jeweiligen Betrieb aus zugänglich sind, in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen
  - Wohnungen i. S. von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen
  - Räume für Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe bis zu 2 % der zulässigen Geschossfläche
- (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
2. Innerstadtrelevante Einzelhandelsortimente i. S. der textlichen Festsetzung Ziff. 1 sind Bastelartikel, Briefmarken, Bücher, Devotionalien, Drogeriewaren, Elektrowaren, feinmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotowaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Glas, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Hohl- und Stahlwaren, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Kürschnerwaren, Kunstgewerbe, Kurzwaren und Handarbeiten, Lebensmittelhandwerk, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Musikalienhandel, Nahrungs- und Genussmittel, Nähmaschinen, Nähzubehör, Oberbekleidung, optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schnittblumen, Schuhe, Schulbedarf, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Stoffe und sonstige Artikel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Videogeräte, Wäsche, Wasch- und Putzmittel, Waffen, Wolle und Zeitschriften.
3. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
4. Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit 15 m über dem Bezugspunkt, maximal jedoch 98 m ü. NN festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die jeweilige mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Überbauung. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
5. In den Sondergebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
6. Für Bepflanzungen in den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind ausschließlich Arten zu verwenden, deren natürliche Wuchshöhe unbeschnitten unter den Bauhöhenbeschränkungen im Schutzbereich liegt.
7. Zwischen Stellplatzreihen von mehr als 10 m Länge ist parallel zur Fahrgasse vor Kopf der Stellplätze ein mindestens 1,50 m breiter Streifen wie folgt zu bepflanzen:
- mittel- bis hochwüchsige standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm im Abstand von maximal 10 m
  - bodendeckende Vegetation, bestehend aus extensivem Landschaftsgras.
- Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
8. Im SO1 sind Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung unter 10° auf einer Gesamtfläche von mindestens 5000 m² zumindest extensiv zu begrünen. Innerhalb eines Abstands von 45 m von der Südwestgrenze des Sondergebiets sind o. g. Dachflächen vielfachig zu begrünen. Davon ausgenommen sind transparente Bedachungen, Dachaufbauten mit einer Einzelfläche unter 15 m² und Solaranlagen. Die Stärke der Substratschicht hat mindestens 8 cm zu betragen. Die Begrünung kann als Aussaat oder Pflanzung erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch eine geeignete Maßnahme an anderer Stelle ersetzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:
- a) Die mit **A** gekennzeichneten Flächen sind als naturnahes Feldgehölz zu entwickeln. Mindestens 15 % und höchstens 30 % der Fläche sind mit mittel- bis hochwüchsigen heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je 25 m² der anteiligen Fläche ist ein Baum zu pflanzen, der Pflanzabstand darf höchstens 15 m betragen. Die verbleibende Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen; je 2 m² ist ein Gehölz zu pflanzen.
- b) Die mit **B** gekennzeichneten Flächen sind als naturnahes Feldhecke zu entwickeln. Je 2 m² ist ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen. Je 8 ffd. m Hecke ist mindestens 1 hochwüchsiger heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, der Pflanzabstand darf höchstens 15 m betragen.
- c) Die mit **C** gekennzeichneten Flächen sind als naturnahes mesophiles Gebüsch zu entwickeln. Je 2 m² ist ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.
- d) 20% der gemäß a) und b) festgesetzten Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 12 cm besitzen.
- e) In den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen ist die textliche Festsetzung Ziff. 6 zu beachten. Die Festsetzungen nach a) bis c) sind entsprechend der Höhenbeschränkungen anzupassen, Höchstabstände für Bäume sind nicht anzuwenden.
- f) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen. Auslichtungen nach Wachstumsanforderungen sind zulässig.
- g) Fluchttreppenhäuser sind in den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig.
- f) Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen klassifizierter Straßen gilt folgendes:
- a) Es sind 54 mittel- bis hochwüchsige heimische und standortgerechte Laubbäume als Solitäre anzupflanzen bzw. zu erhalten und im Falle ihres Abganges zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- c) Entlang von Entwässerungsgräben ist an der straßenabgewandten Seite ein 60 cm breiter Streifen mit einer artenreichen Wiesenummischung einzusäen und als halbruderaler Gras- und Staudenflur zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verfahrensvermerke

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.02.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in der Ortskarte übertragen.

Hildesheim, den **12.09.2005**  
Bereich Vernetzung und Beratung  
*[Signature]*

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
Büro für Stadtplanung  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig  
Braunschweig, den 12.09.2005  
Planverfasser  
*[Signature]*

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 19.08.2002 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2002 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erläuterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.08.2002 bis 20.09.2002. Gleichzeitig bestand all-gemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den **12.09.2005**  
Der Oberstadtdirektor  
*[Signature]*

Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 28.04.2004 zugestimmt und die Öffentlich. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den **12.09.2005**  
Der Oberstadtdirektor  
*[Signature]*

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 11.05.2004 bis 10.06.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am 30.04.2004 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.

Hildesheim, den **12.09.2005**  
Der Oberstadtdirektor  
*[Signature]*

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgabgründeten Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert. Den Betroffenen wurde der Zeit vom 11.05.2004 bis 10.06.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hildesheim, den **12.09.2005**  
Der Oberstadtdirektor  
*[Signature]*

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) vom Rat der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 27.08.2004 als Sitzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

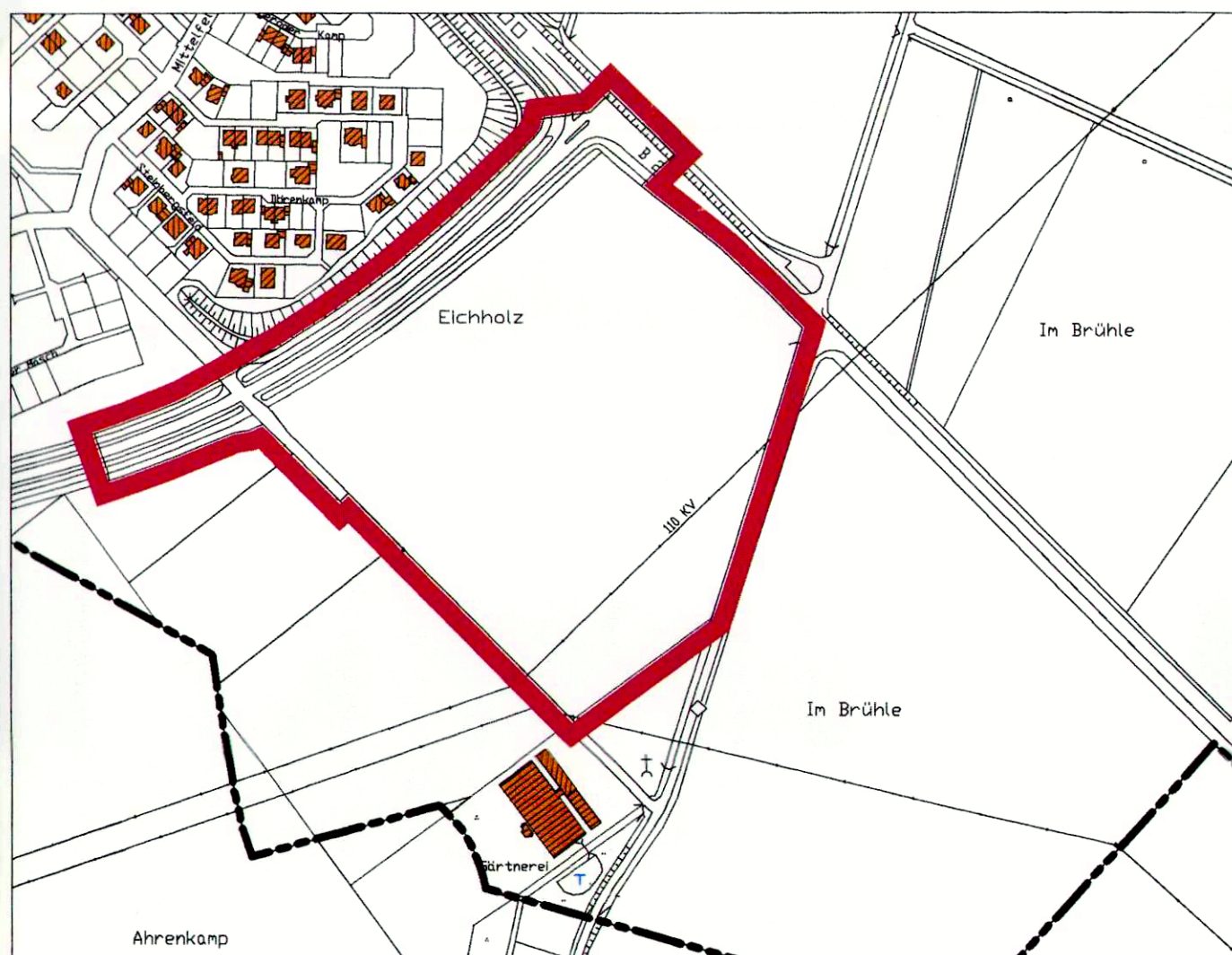
Hildesheim, den **12.09.2005**  
Der Oberstadtdirektor  
*[Signature]*

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorgangs im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.

Hildesheim, den **11.04.2006**  
Der Oberstadtdirektor  
*[Signature]*

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am **11.04.2006** im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **11.04.2006** rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den **11.04.2006**  
Der Oberstadtdirektor  
*[Signature]*



Übersicht Maßstab 1 : 5.000



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan OS 286  
Eichholz

Die Bebauungspläne OS 281 Kommunale Entlastungsstraße Ochtersum Süd, OS 284 Mittelfeld Ost und OS 287 Mittelfeld West werden, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans OS 286 überdeckt werden, aufgehoben.

Maßstab 1:1.000

Stand: 09/04

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig