

<p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom08.07.2008.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den16.08.2009.....</p> <p>Bereich Vermessung und Geodäsie</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den16.08.2009.....</p> <p>Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am18.09.2008..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am23.09.2008..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom28.09.2008..... bis20.10.2008..... Gleichzeitig bestand all-gemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den16.08.2009.....</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am23.09.2009..... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den16.08.2009.....</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am09.04.2009..... bis08.05.2009..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am01.04.2009..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den16.08.2009.....</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom08.07.2008..... bis08.07.2008..... ertent zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am01.04.2009..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den16.08.2009.....</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgeschriebenen Anregungen gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Der Beschluss wurde in der Zeit vom08.07.2008..... bis08.07.2008..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hildesheim, den16.08.2009.....</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom15.09.2009..... beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den15.09.2009.....</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am02.06.2009..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am02.06.2009..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den25.09.2009.....</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorgangs im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den15.09.2009.....</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2998)
- 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 (BGBl. I S. 466),
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. November 2006 (Nds. GVBl. S. 530).
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (Nds. GVBl. S.361).

Textliche Festsetzung

- Innerhalb der reinen Wohngebiete sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- In den Gebieten WA 2 und WA 3 sind an den Ostseiten von Gebäuden bei Wohn- und Schlafräumen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vorzusehen. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über die der Kurt-Schumacher-Straße zugewandten Gebäudeseiten belüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die im Gebiet WA 4 festgesetzte bauliche Nutzung ist erst zulässig, wenn die Bebauung im Gebiet WA3 im Rohbau fertiggestellt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Innerhalb der Baugebiete mit der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Hauptnutzung an der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 7 m ohne Grenzabstand zu errichten, soweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dem nicht entgegenstehen. An der südlichen Grundstücksgrenze sind zu dem landesrechtlich erforderlichen Abstand eines Gebäudes zusätzlich 2,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Innerhalb der Abstandsflächen sind Garagen und Nebenanlagen sowie Gebäudeteile, die nach Landesrecht innerhalb von Abstandsflächen zulässig sind, zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, wie auch Terrassen und Wege bis zu 25 % überschritten werden. Für Garagen und Nebenanlagen mit Dachbegrünung ist eine Überschreitung um weitere 25 % zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- In den Wohngebieten WA 1 und WA 3 kann ein Zurücktreten von der vorderen Baulinie um 5 m im Erdgeschoss und um 2 m im zweiten Obergeschoss zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- Im Wohngebiet WA 1 können für Teile baulicher Anlagen bis maximal 7,5 m Höhe über dem Niveau der angrenzenden endgültig hergestellte öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten westlichen und östlichen Baugrenzen um bis zu 1,0 m zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Gebiet WA 2. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Garagen und Carports sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen und Carports ist in allen Baugebieten ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttoflächeninhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2 m Breite mit immergrünen Sträuchern zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Im Einzelfall können die Abstandsflächen auf 1 m verringert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 125 m² versiegelte Fläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger, Laubbaum oder Obstbaum auf dem Baugrundstück anzupflanzen, 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. 25 a BauGB)
- An den innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Standorten für Einzelbäume sind hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen, 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. 25 a BauGB)
- Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen. Freileitungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Die im Geltungsbereich B liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß der näheren Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag zu Extensivgrünland zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich B ist den öffentlichen Verkehrsflächen zu 30 %, den Wohngebieten mit der GRZ 0,6 zu 23 %, den Wohngebieten mit der GRZ 0,4 zu 28 % und den Wohngebieten mit der GRZ 0,3 zu 10 % zugeordnet. (§ 135 a Abs. 2 BauGB)

Hinweis

Brandschutz
Aus dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine Löschwassermenge von 48 m³/h 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.

Archäologie
Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß §13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Örtliche Bauvorschrift

- Dachformen**
In den Gebieten OB 1 und OB 6 sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.

In dem Gebiet OB 2 sind nur Gebäude mit Flachdächern oder Pultdächern bis 10 Grad Dachneigung zulässig.

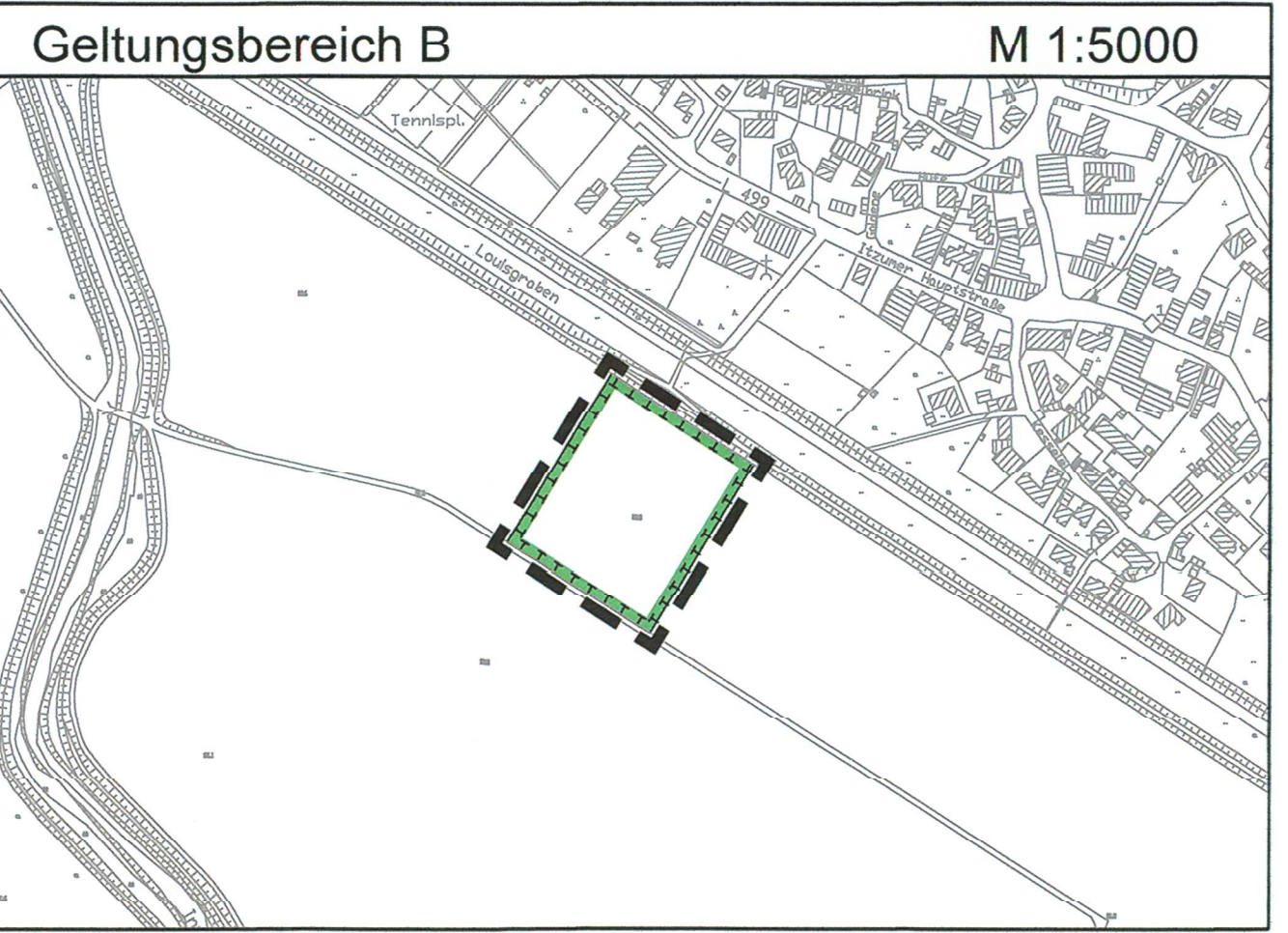
In den Gebieten OB 3, OB 4 und OB 5 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit 30 bis 42 Grad Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Teile der Hauptgebäude sind in diesen Gebieten auch Flachdächer mit Dachterrassen zulässig. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Gebäudehöhen**
Im Gebiet OB 1 beträgt die zulässige Gebäudehöhe mindestens 9 m und höchstens 11 m. Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante der Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche. Für Aufzugshäuser sind Überschreitungen um bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig.

Im Gebiet OB 2 beträgt die Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers mindestens 6 m und höchstens 11 m. Im Gebiet OB 6 beträgt die Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers mindestens 6 m und höchstens 7,5 m. In beiden Gebieten ist die Gebäudehöhe von der Oberkante der Attika bzw. der Firstkante des Pultdachs und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche zu messen. Für untergeordnete Teile der Hauptgebäude sowie Caragen und Nebenanlagen sind auch geringere Gebäudehöhen zulässig.

Im Gebiet OB 3 beträgt die zulässige Traufhöhe des Hauptbaukörpers mindestens 6 m und höchstens 7 m. In den Gebieten OB 4 und OB 5 beträgt die zulässige Traufhöhe maximal 4 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachsparren zu messen.

Im Gebiet OB 3 beträgt die maximale zulässige Firsthöhe 11 m. In den Gebieten OB 4 und OB 5 beträgt die zulässige Firsthöhe maximal 9 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Drempelhöhe**
In den Gebieten OB 3, OB 4 und OB 5 beträgt die maximal zulässige Drempelhöhe 30 cm. Die Drempelhöhe ist an der Außenseite der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschoss-Rohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Dachmaterialien**
In den Baugebieten OB 3, OB 4 und OB 5 sind als Material der Dachoberfläche nur nicht glänzende Dachsteine in anthrazitgrau bis schwarzbraun zulässig. Als Beurteilungsgrundlage dienen die im Farbregister RAL 850 HR festgelegten Farben: RAL 7016 (anthrazitgrau), RAL 7021 (schwarzgrau) und RAL 8022 (schwarzbraun). Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttoflächeninhalt.

In den Baugebieten OB 3 und OB 5 sind die Fassaden zu mindestens 80 % mit roten, rotbraunen oder rotbraunten Klinkersteinen zu gestalten. Die Farben müssen denen aus natürlichem Ton gebrannter Steine entsprechen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Geländeveränderungen**
Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Einfriedigungen**
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 mittel- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 3 und 6 NBauO)
- Antennen**
Parabolantennen dürfen nicht höher angebracht werden, als bis zu 1 m unterhalb des Dachfirstes bzw. der obersten Attika. Parabolantennen sind in ihrer Farbgebung der Farbe des Geländeteils anzupassen, an dem sie befestigt sind. Parabolantennen sind auch auf Flachdächern zulässig, wenn sie mit mindestens 50 m Entfernung aus einer Augenhöhe von 1,70 m hinter der Attika verdeckt bleiben. (§ 56 Abs. 1 Nr. 4 NBauO)
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachformen, Gebäudehöhen, Drempelhöhe, Dachmaterialien, Fassadengestaltung, Geländeänderungen, Einfriedigungen und Antennen gemäß Ziff. 1 bis 8. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet	WR Reines Wohngebiet	o offene Bauweise
0,6 Geschossflächenzahl	2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	a abweichende Bauweise
0,6 Grundflächenzahl		Baulinie
II Zahl der Vollgeschosse		Baugrenze
		Stellung baulicher Anlagen (Hauptftrichtung)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten		
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		Zweckbestimmung: Spielplatz
Öffentliches Grün		
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)		Bäume anpflanzen
Bäume erhalten		
7. Sonstige Planzeichen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		

