

### Örtliche Bauvorschrift

- Innerhalb der Mischgebiete und der Wohngebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4 m. In den Wohngebieten WA<sub>4</sub> beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der Oberkante 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.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- In den Gebieten MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub>, WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9 m. In den Gebieten MI<sub>3</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 10 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche zu messen.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Drenpelhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- In den Gebieten MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub>, MI<sub>3</sub>, WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> sind mit Ausnahme von Pultdächern alle Formen geneigter Dächer zulässig. In den Gebieten MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub>, WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> beträgt die zulässige Dachneigung 30° bis 42°. In den Gebieten MI<sub>3</sub> und WA<sub>3</sub> beträgt die zulässige Dachneigung 42° bis 48°. In den Gebieten WA<sub>4</sub> sind nur Walmdächer und Pyramiddächer mit Dachneigungen von 24° bis 28° zulässig.  
Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 40 m<sup>2</sup> Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt.  
(§ 84 Abs. 3 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 Örtgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind nur naturrote, braune und anthrazitfarbene nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende Materialien zulässig. Davon ausgenommen sind begrünte Dächer, Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen bis 40 m<sup>2</sup> Bruttorauminhalt.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- In den festgesetzten Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
- Sichtdurchlässige Einfriedungen wie Mauern und Zäune über 0,8 m 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.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, an dem und in dessen Höhe sie befestigt sind. Parabolantennen müssen mit ihrer Oberkante mindestens 1,50 m unterhalb der Oberkante des Dachfirsts bleiben.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drenpelhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Dachfarbe und -material, Werbeanlagen, Einfriedungen oder Parabolantennen gem. Ziff. 1 bis 9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der Mischgebiete sind Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungststätten und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sonstige Gewerbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Garagen und Carports sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern 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 m<sup>2</sup> Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 m breit mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Im Einzelfall können die Abstandsflächen auf 2 m verringert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.  
(§ 23 Abs.5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Festsetzungen zum Schallschutz  
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
  - In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Wohngebäude entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Straße „Am Nordfeld“ abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.
  - Innerhalb der Gebiete MI<sub>1</sub> und WA<sub>1</sub> sind die Außenwohnbereiche auf der der Straße „Am Nordfeld“ abgewandten Gebäudesite vorzusehen. Davon abweichende Außenwohnbereiche können zugelassen werden, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen ausreichend geschützt sind.
  - Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen auszustatten, durch die die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand sichergestellt sind.
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind geschlossene Hecken aus hochwüchsigen heimischen Laubsträuchern und bis zu höchstens 30% Eiben anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend den Hinweisen des grünordnerischen Fachbeitrags als Lebensraum für den Feldhamster zu entwickeln und zu pflegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (sh. textl. Fests. Ziffer 2)	MI	Mischgebiet (sh. textl. Fests. Ziffer 1)
----	---	----	--

2Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl	0,8	Geschossflächenzahl
I	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	II	zwingende Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O	offene Bauweise	Baugrenze	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche	P	Öffentliche Parkplätze
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Einfahrtsbereich	
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche		
------------------------	--	--
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken		
----------------------------	--	--
- 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sh. textl. Fests. Ziffer 8)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. textl. Fests. Ziffer 7)
Baum anpflanzen	Baum erhalten
- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO )	
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	
Lärmpegelbereich (sh. textl. Fests. Ziffer 5)	
Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung	

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-178/2016 vom 25.05.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hildesheim, den 13.01.2017..... LGLN Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim</p> <p>gez. T. Hoberg.....</p> <p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 22.06.2016..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2016..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.09.2016..... bis 09.10.2016..... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 17.08.2016..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröwer.....</p> <p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 26.06.2016..... bis 27.07.2016..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 17.08.2016..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 17.08.2016..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröwer.....</p> <p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgeschrittenen Anregungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom 14.12.2016..... bis 14.01.2017..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 14.12.2016..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.12.2016..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 20.01.2017..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröwer.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 23.05.2016..... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>gez. S. Bröwer.....</p> <p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 09.09.2016..... zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 17.08.2016..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröwer.....</p> <p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ..... bis ..... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am ..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 12.09.2016..... als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 13.09.2016.....</p> <p>gez. Dr. Ingo Meyer.... (L.S.) Oberbürgermeister</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 Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 06.02.2018..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröwer.....</p>
--	--

### Rechtsgrundlagen

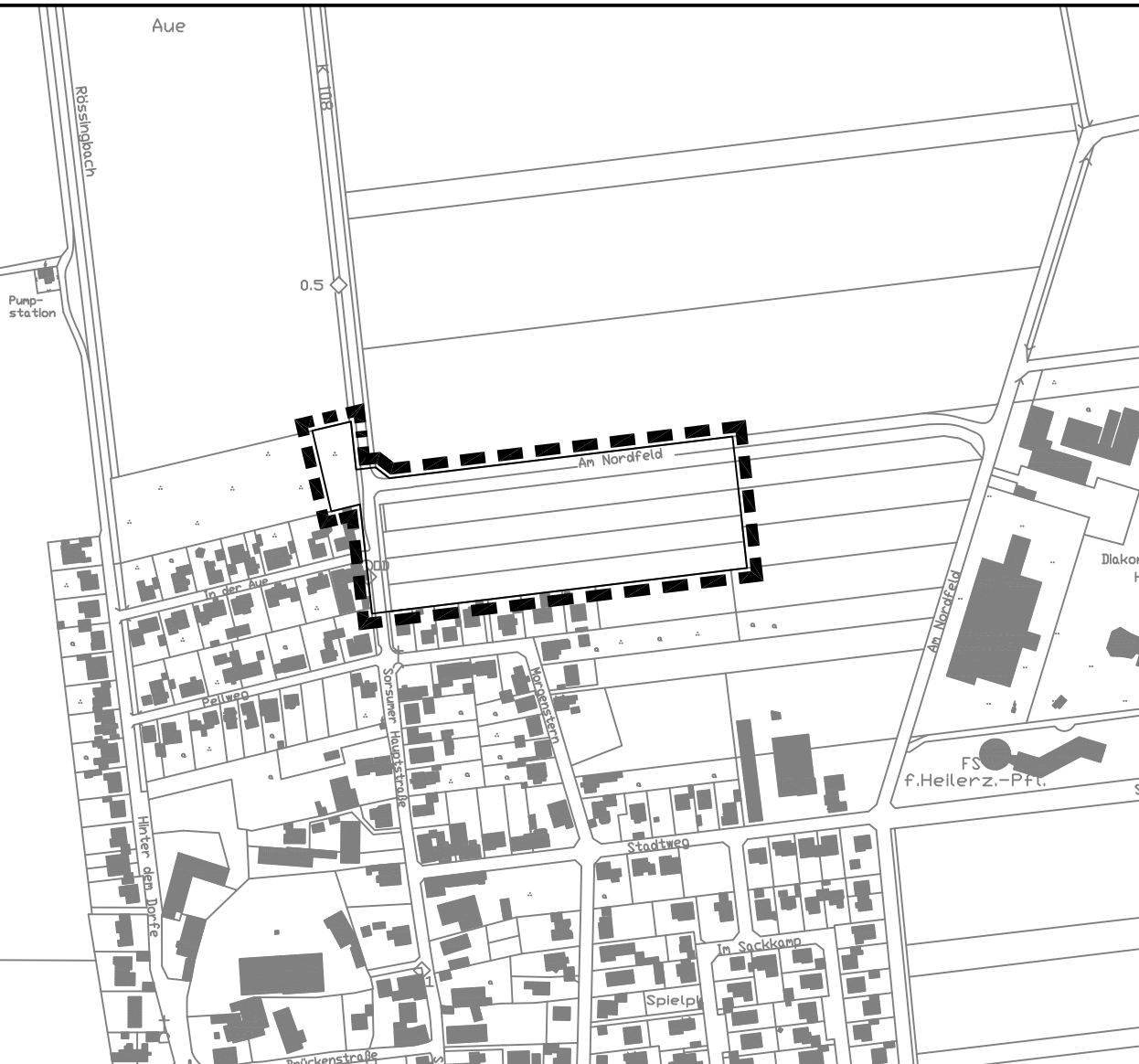
- Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
  - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
  - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (NDS. GVBl. S. 206).
  - das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S.434)

### Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan ist ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet worden. Die Festsetzungen zum Anpflanzen werden in diesem Fachbeitrag konkretisiert. Dem Bebauungsplan wird gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB zusätzlich eine bei Ahrbergen liegende und im grünordnerischen Fachbeitrag näher beschriebene externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet, deren Absicherung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB im städtebaulichen Vertrag geregelt ist.
- Das Plangebiet liegt im Bereich einer bekannten archäologischen Fundstelle. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 i.V.m. § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auftretende archäologische Funde und Befunde sind sach- und fachgerecht zu dokumentieren. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.
- Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h realisiert werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung durch Verwendung feuerhemmender Umfassungen und harter Bedachungen gering ist.

### Geltungsbereich B

M 1:4000



### Übersichtsplan

M 1:5000



# Stadt Hildesheim

## Bebauungsplan SO 237 und örtliche Bauvorschrift SO 237

### " Nordfeld "

Maßstab 1:1000

23.05.16