



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und sind die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand zum 31.03.2002 darzustellen. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genügt nicht. Die neu zu errichtenden Grenzen lassen sich eindeutig in die Ortskarte übertragen.

Hildesheim, den 13.12.2002
Bereits Vernehmung und Geodaten
gez. Dr. Grundy

Für die Ausarbeitung des Planwerks:
Braunschweig, den 19.02.2002
gez. Meißner

Mollath & Noll
Architekturbüro
Damm 2021 Braunschweig

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neuer Fassung) vom Vorabentscheidungsbeschluss des Stadtrats am 03.06.2002 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2002 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.06.2002 bis 05.07.2002. Geschwätz bestand allgemein über den Aufstellungs- und Erörterungsbeschluss.

Hildesheim, den 12.07.2002
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage
gez. Pütz

Dem Entwurf im Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim am 22.12.2002 zugestimmt. Die Beschlüsse der Ausschüsse sind im Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht.

Hildesheim, den 03.12.2002
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage
gez. Pütz

Der Entwurf im Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neuer Fassung) in der Zeit vom 17.12.2002 bis 16.01.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Die Aufstellung gem. § 7 Abs. 1 BauGB ist mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorprüfung von Anträgen während der Aufstellungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.

Hildesheim, den 21.01.2003
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage
gez. Pütz

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neuer Fassung) vorgelegten Anträge gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert. Der Verwaltungsbeschluss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 10.02.2003 zur Änderung zugestimmt.

Hildesheim, den 12.02.2003
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage
gez. Pütz

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neuer Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neuer Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 17.02.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Er wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 14.03.2003
gez. Dr. Krumm (L.S.) gez. Dr. Dauter (Bauverwaltung)

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neuer Fassung) am 20.03.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist dem am 20.03.2003 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 02.06.2003
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage
gez. Pütz

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verlegung von Verkehrsmitteln über Fernverkehrsstraßen beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht getätigt worden.

Hildesheim, den 26.06.2004
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage
gez. Klein

Innerehalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verlegung von Verkehrsmitteln nicht getätigt worden.

Hildesheim, den 16.11.2010
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage
gez. Wempe

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. April 2002
- 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 20. November 2001

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche darf die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu 25 von Hundert überschritten werden. Wasserundurchlässig hergestellte Flächen werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet. (§ 9 Abs. 4 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der Umfassungswände mitzurechnen. (§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttoarminhalt 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 landspezifische 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 Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (§ 23 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bodenversiegelungen aller Art unzulässig. (§ 4 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochstämmiger standortgerechter Laubbäum zu pflanzen. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind heimische standortgerechte hochwüchsige bzw. mittelhochwüchsige 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 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf den externen Ausgleichsflächen folgende Maßnahmen zu treffen:
 - Für die Eingriffe in Bodenpotentiale sind die Ränder und einzelne Inseln innerhalb der Fläche auf dem Flurstück 48, Flur 18, Gemarkung Sorum (Geltungsbereich B) nach der Geländeerhebung einer Eigenentwicklung zu verbleiben, südliche Flächenanteile, die durch die Flächenverteilung und die übrige Fläche vornehmlich mit Sträuchern zu bepflanzen
 - Für den Ausgleich der bei geeigneten Bodenverhältnissen auf eine extensive landwirtschaftliche Bearbeitung angewiesenen Ackerwälder ist die derzeitige Bewirtschaftung der Fläche auf dem Flurstück 15/3, Flur 75, Gemarkung Himmelsort (Geltungsbereich C) auf langfristige extensive Bewirtschaftung mit Vintersperrgras umzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind die Außenbereiche an den nach Westen oder Süden ausgerichteten Gebäudeseiten durch eine geeignete Anordnung der Baukörper und Nebenanlagen entsprechend dem schallschützenden Gutachten von der Hauptimmobilie abzuschirmen. Außenbauteile müssen mindestens ein Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109 von R_w = 35 db aufweisen, wobei die Fenster von Aufenthaltsräumen schalldämmendes Lüften ermöglichen müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

- Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 42°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen geneigter Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttoarminhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)
- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,00 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 9,00 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)
- Die maximal zulässige Dampfhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossoberflusses und der Unterseite der Dachsparren zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrüntem Dach nur rote bis braune und anthrazite, nicht glänzende Ton- oder Schiefer- und Zinkblech oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttoarminhalt. (§ 56 Nr. 1 und 7 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 Organen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung und Farbe des Gebäudeteils entsprechen, in dessen Höhe sie befestigt sind. Parabolantennen müssen mit ihrer Oberkante mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes liegen
- Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 1,00 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Nr. 3 und 6 NBauO)
- Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen Garagen und Carports sind wasserundurchlässig zu befestigen. (§ 56 Nr. 6 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Teilhandlung gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Dampfhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Antennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gem. Ziff. 1 bis 10. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 51.129,00 EUR geahndet werden.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,5 Geschosflächenzahl
 - o Offene Bauweise
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 2 Wo Anzahl der Wohnungen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Nutzungsabgrenzung
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
 - Örtliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung
 - Wertstoffsammelstelle
 - Elektrizität
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
 - Grünfläche privat gemäß textlicher Festsetzungen Ziff. 6
 - Parkanlage
 - Spielplatz
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16, und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenwasserrückhaltebecken
 - Entwässerungsgraben
- 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)
 - Umgrünungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß textlicher Festsetzungen Ziff. 6
 - anzupflanzender hochwüchsiger Laubbäum (sh. textl. Festsetzung Ziff. 7)
 - anzupflanzender mittelhochwüchsiger Laubbäum (sh. textl. Festsetzung Ziff. 7)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Avaco Gastransport GmbH Salzgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Lärm (Schutzwall H= 3,50 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB))

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HT 214 mit Örtlicher Bauvorschrift HT 214 " Ahnekamp "

Maßstab 1:1000 02/03