



- ### Textliche Festsetzung
- Innerhalb der Mischgebiete sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Ausnahme der Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind an und in den Gebäuden folgende Brut- und Aufenthaltsbiotope zu erhalten bzw. neu vorzusehen:
 - Für die nachtaktive Avifauna sind in insgesamt der Hälfte aller Giebel geeignete Einflugöffnungen und dahinter entsprechende Bruthöhlen mit entsprechender Höhlengröße zu schaffen.
 - Für Mauersegler und dachbewohnende Fledermausarten ist je 100 qm Dachfläche eine Spezialplanne mit Einflugöffnung zu verwenden. Es sind jeweils entsprechende Hohlräume oberhalb der Dämmung von einer Fläche von jeweils 4-5 qm und einer Höhe von etwa 8-10 cm zu schaffen.
 - Für die Kellergewölbe des denkmalgeschützten Gebäudes Hinter dem Dorfe 20 A sind Ein- und Ausflughöffnungen für Fledermausarten zu erhalten. Auf Heizungsmaßnahmen im Kellergewölbe ist zu verzichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Für die in den Lehmputzen vorhandener Mauern vorkommenden Stiechmienen sind im Gutshof Natursteinmauern mit artreichen Baumstrukturen zu schaffen. Zur Konkretisierung der Ersatzbiotope ist eine differenzierte Bestandsaufnahme der Innen durchzuführen. Erst nach Schaffung der Ersatzbiotope dürfen Mauervertiefungen durchgeführt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Die festgesetzte private Grünfläche „Parkanlage“ ist in der vorhandenen Art zu erhalten und parkartig zu unterhalten und weiter zu entwickeln. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen aller Art sind unzulässig. Während der Zeit von Baumaßnahmen ist die gesamte Fläche zum Schutz der vorhandenen Flora und Fauna abzutrennen und auf Baustellenverkehr, Abgrabungen und Überschüttungen zu verzichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf jeweils 150 qm ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbau gemäß der Pflanzliste des gründerischen Fachbeitrags anzupflanzen. Entsprechende vorhandene Gehölze werden auf diese Anzahl angerechnet. Zu den anzupflanzenden bzw. erhaltenen Einzelbäumen sind auf jeweils 10 qm vier mittelwüchsige, standortgerechte, heimische Laubbäume oder Heister anzupflanzen. Der natürlich auftretende Aufwuchs ist zu erhalten und extensiv zu entwickeln. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen aller Art sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
 - Innerhalb der Mischgebiete, in denen maximal ein Vollgeschoss zulässig ist, sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen unzulässig. Die Hausgärten sind hier als Obst-, Natur-, Wohn-, Nutz- oder Ziergarten mit mindestens 20 % Strauchflächen heimischer Arten oder Beerenobstarten gemäß der Pflanzliste zum gründerischen Fachbeitrag herzustellen und zu unterhalten. Zudem ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbau gemäß der Pflanzliste zum gründerischen Fachbeitrag zu pflanzen oder ein vorhandener Baum zu erhalten und artgerecht weiter zu entwickeln. Dabei soll der Verwendung von hochstämmigen Obstbäumen aller Sorten der Vorrang gegeben werden. Der vorhandene Efeuwall an Natursteinmauern ist in den im gründerischen Fachbeitrag dargestellten Bereichen zu erhalten, bei notwendigen Rückschnitten für Maueranierungen o. ä. neu austreiben zu lassen und bei Abgang artgerecht zu ersetzen und zu entwickeln. (§ 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)
 - Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Arten gemäß der Pflanzliste des gründerischen Fachbeitrags zu ersetzen. Während der Zeit von Baumaßnahmen sind diese Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Wurzel- und Kronenbereiche sind dabei durch Bauzaun vom Baustellenverkehr, Abgrabungen, Ablagerungen und Überschüttungen freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.05.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den 03.05.2002 Stadtvermessungsamt ...gez. Dr. Grundey</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 08.05.2002 Stadtplanungsamt ...gez. Pölk</p>
<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 15.12.1992 beschlossen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat die Unterzeichnung und Erteilung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 03.05.2002. Zugestimmt und die Öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 04.06.2002 Der Oberstadtdirektor im Auftrage ...gez. Pölk</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 03.05.2002 zugestimmt und die Öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 04.06.2002 Der Oberstadtdirektor im Auftrage ...gez. Pölk</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) der Zeit vom 18.06.2002 bis 17.07.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 08.06.2002 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 18.07.2002 Der Oberstadtdirektor im Auftrage ...gez. Pölk</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 16.12.2002 zugestimmt. Die Änderung zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 17.12.2002 Der Oberstadtdirektor im Auftrage ...gez. Pölk</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 16.12.2002 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 18.12.2002 ...gez. Dr. Kumm Oberbürgermeister (L.S.) ...gez. Dr. Bode Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 02.01.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.01.2003 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 15.01.2003 Der Oberstadtdirektor im Auftrage ...gez. Pölk</p>
<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 02.01.2004 Der Oberstadtdirektor im Auftrage ...gez. Kneiss</p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 10.01.2011 Der Oberstadtdirektor im Auftrage ...gez. Wempecke</p>

- ### 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

- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2	Grundflächenzahl	2 Wo	Anzahl der Wohnungen
0,4	Geschossflächenzahl	III	Anzahl der Geschosse
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Bau- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Hauptfluchtstrichtung
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - O Offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise sh. textl. Fests. Ziff. 2
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfaßbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sh. textl. Fests. Ziff. 5
 - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen
 - 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) sh. textl. Fests. Ziff. 3
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) sh. textl. Fests. Ziff. 6
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) sh. textl. Fests. Ziff. 8
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 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 Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 und 22 BauGB)
 - ST Stellplätze
 - GA Garagen

- ### Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)
- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
 - Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 9 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
 - Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 cbm Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Nm. 1 und 7 NBauO)
 - Als Material der Dachoberfläche sind ausschließlich naturrote, unglasierte und nicht engoblierte Tondachpfannen zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 cbm Bruttorauminhalt. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
 - Durchbrechungen von Dachflächen (Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone) dürfen in ihrer Summe höchstens 60 % der Traufhöhe der Dachseite betragen. Vom First sowie von den Giebeln ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. In den Gebieten, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, sind oberhalb von 6 m über der natürlichen Geländeoberfläche Durchbrechungen der Dachflächen unzulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
 - Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, in dessen Höhe sie befestigt sind. Sie müssen mit ihrer Oberkante nur First einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. (§ 56 Nr. 4 NBauO)
 - In den Mischgebieten, in denen nur 1 Vollgeschoss zulässig ist, sind Stellplätze und Fahrflächen nur teilversiegelt, mit Luft- und wasserdurchlässiger, einer Vegetation bedingt zur Verfügung stehenden Deckschicht (Rasenputz, Rasenputz, Schotterrasen oder gleichwertig) anzulegen. Zur Einfriedung zwischen Privatgrundstücken sind nur bis zu 1,25 m hohe Drahtzaune mit durchwachsenden Laubhecken zulässig. (§ 56 Nm. 3 und 6 NBauO)
 - In den Mischgebieten, in denen 2 bzw. 3 Vollgeschosse zulässig sind, sind Schotterrasen und Natursteinpflaster zu erhalten bzw. neu zu schaffen. (Mindestens 50 % Schotter bzw. Schotterrasenflächen und mindestens 40 % Natursteinpflaster, zum Teil mit Ritzenvegetation und mindestens 5 % Grünflächen/Rasen). (§ 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, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Parabolantennen, Stellplätze, Fahrflächen und Hofflächen gemäß Ziff. 1 - 8. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 51.129,- € geahndet werden.

