

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

MU	Urbanes Gebiet
Nummerierung als zusätzliche Bezeichnung lt. Planeintrag	

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 und 21a BauNVO)

III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß Ausnahmen siehe § 2 Abs. 2 Textliche Festsetzungen	TH max. 11,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt nach § 2 Abs. 1 Textliche Festsetzungen
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	(TH)	Traufhöhe als zwingend über dem Bezugspunkt nach § 2 Abs. 1 Textliche Festsetzungen
GH max. 17,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt nach § 2 Abs. 1 Textliche Festsetzungen		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

	Baulinie	g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze	a	abweichende Bauweise
			Regelung siehe § 3 Textliche Festsetzungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung lt. Planeintrag
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- ### Hinweise

 - (1) Abfallrechtliche Belange sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
 - (2) Teilflächen werden im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim geführt. Derzeit liegen jedoch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.
 - (3) Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen gemäß § 13 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Bodeneingriffe und / oder Erdarbeiten sind im Vorfeld anzuzeigen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind Erdarbeiten von geeignetem archäologischen Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.
 - (4) Östlich des Geltungsbereichs befindet sich an der Lüntzelstraße der denkmalgeschützte Marienfriedhof. Es findet der Umgebungsschutz nach § 8 und 10 (1) Nr. 4 NDSchG Anwendung. Bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen nach § 8 und 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
 - (5) Wenn im Zuge einer Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung durch Lichtverschmutzung zu erwarten ist geeignete Maßnahmen der Abschirmung, wie die Errichtung eines Sichtschutzes, zu ergreifen und/ oder diese durch tageszeitliche Einschränkungen der Nutzung auf ein vertragliches Maß zu verringern. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung und die daraus resultierenden Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - (6) Die Fläche, Flur 24, Flurstücke 12/12 und 13/16 gehört zur Lüntzelstraße und ist als Fußgängerweg öffentlich gewidmet.
 - (7) Eine Luftbildauswertung hinsichtlich potenzieller Kampfmittel liegt tw. nicht vor und wird durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen für die Flächen mit der Festsetzung „Urbanes Gebiet“ und „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ empfohlen. Für die Flächen mit der Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ wird eine Sondierung empfohlen.

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Hildesheim Flur: 24
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**

© 2019 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (1:4-24/2018 vom 12.03.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 7.10.2019
LGLN, Regionaldirektion Hainhof/Hannover, Katasteramt Hildesheim
gez. Thomas

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Ackers Partner Städtebau
Adolfstraße 15
38100 Braunschweig

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 07.11.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2018 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.11.2018 bis 14.12.2018 gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Braunschweig, den 20.09.19

gez. Sandra Morese

Hildesheim, den 20.09.2019
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. S. Bröuler

Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 16.05.2019 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 28.05.2019 bis 27.06.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am 18.05.2019 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.

Hildesheim, den 20.09.2019
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. S. Bröuler

Hildesheim, den 20.09.2019
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. S. Bröuler

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 ausliegen. Die Auslegung ist am mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 23.09.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Hildesheim, den 24.09.2019

gez. Dr. I. Meyer
Oberbürgermeister (L.S.)

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 13.11.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 13.11.2019 rechtsverbindlich geworden und liegen zu jedermanns Einsicht bereit.

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.

Hildesheim, den 14.11.2019
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

gez. S. Bröuler

Hildesheim, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

.....

- ### Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)
 - das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)

- ### Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)
Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO
(1) In dem Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
(2) In dem Urbanen Gebiet sind Parkhäuser allgemein zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 und 21a BauNVO)
(1) Der Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Höhenlage der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite führt.
(2) Die in MU 1 bis MU 5 festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse (s. Planzeichnung) ist nicht bei Parkhäusern anzuwenden.
(3) Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagengeschosse in Vollgeschossen nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind.
(4) Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen, wie z.B. Aufzugsanlagen, Treppenhauseinfahrten, ist auf maximal 10% der Grundfläche der Dachfläche zulässig, darf aber 3 m Höhe nicht überschreiten.

§ 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

§ 4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie offene Kleingaragen gem. § 1 (3) GasPlVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Stellplätze, die Zuwegung bzw. Zufahrt zu Nebenanlagen, Garagen und offenen Kleingaragen und Stellplätzen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

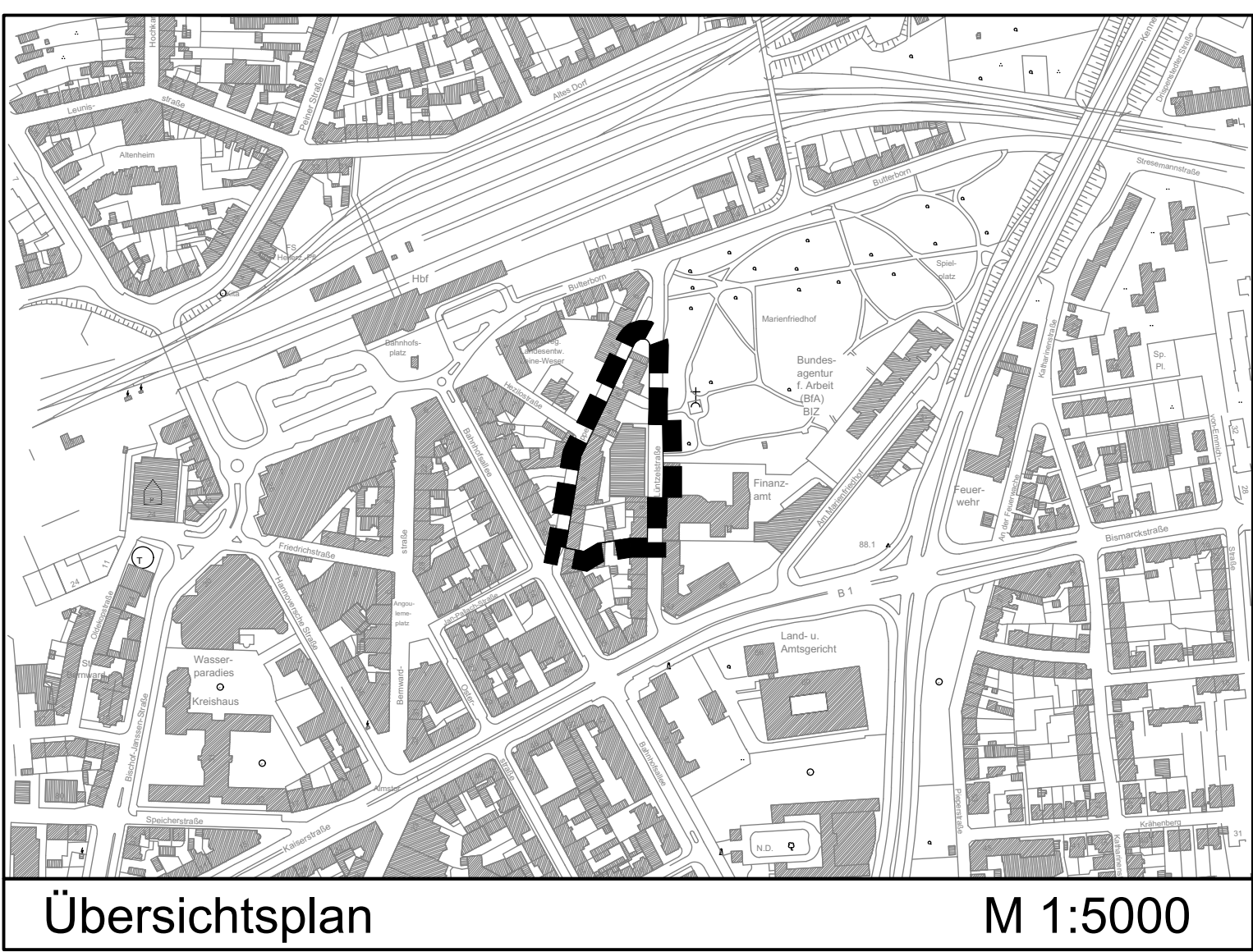
§ 5 Bauliche Vorkerkungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
(1) Aufenthaltsräume, deren Fassaden einem Beurteilungspegel von Lr > 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind zur gleichzeitigen Sicherstellung eines erholsamen Schlafes bei geschlossenem Fenster und einer hygienischen Raumklima mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen in Außenbauteilen und einer entsprechenden mechanischen Lüftungsunterstützung (z. B. Abluftanlage) auszustatten.
(2) Bei Vorhandensein einer wohnungs- oder gebäudezentralen Lüftungsanlage in den entsprechenden Wohnungen kann auf schalldämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.
(3) Die ergriffenen Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens darzustellen.
(4) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass niedrigere Lärmbelastungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Baustruktur im Umfeld auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken.

- ### Örtliche Bauvorschrift

1 Geltungsbereich
(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HM 34 „Pepperworth“. Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO und Einfriedungen im Sinne von § 14 BauNVO in der jeweils geltenden Fassung und regelt deren Gestaltung.

2 Fassaden
(1) Fassadengliederung
Gebäude, deren straßenseitige Fassade eine horizontale Abwicklungslänge von mehr als 30 m aufweist, müssen auf der straßenseitigen Fassade eine oder mehrere vertikale Gliederungen im Abstand von mindestens 6 m und höchstens 25 m aufweisen.
(2) Als vertikale Fassadengliederung im Sinne von Abs. 1 gilt die Erfüllung von zwei der nachfolgenden drei Kriterien:
- Unterschiede in den Traufhöhen von mindestens 0,5 m
- unterschiedliche Fassadenfarben und unterschiedliche Fassadenmaterialien
- Fassadenvorsprünge über alle Geschosse von mindestens 0,15 m
(3) Fassadenmaterialien
Als Fassadenmaterial ist Putz, Klinker (unglasiert), Backstein, Metallverkleidung, Fassadentafeln, Glas, Sichtbeton, Holz und Naturstein zulässig.
Die straßenseitige Fassade darf mit maximal 3 der aufgeführten Materialien gegliedert werden.
Mit Leuchtmitteln angereicherte Farben (z.B. RAL 1016 - Schwefelgelb, RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 - Leuchtorange, RAL 2007 - Leuchthellorange, RAL 3024 - Leuchtröt, RAL 3026 - Leuchthellrot, RAL 6037 - Reingrün, RAL 6038 Leuchtgrün oder ähnliche) sind unzulässig.

3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Fassadengliederung.
Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HM 34 und Örtliche Bauvorschrift HM 34 "Pepperworth"

Maßstab 1:500

08/2019