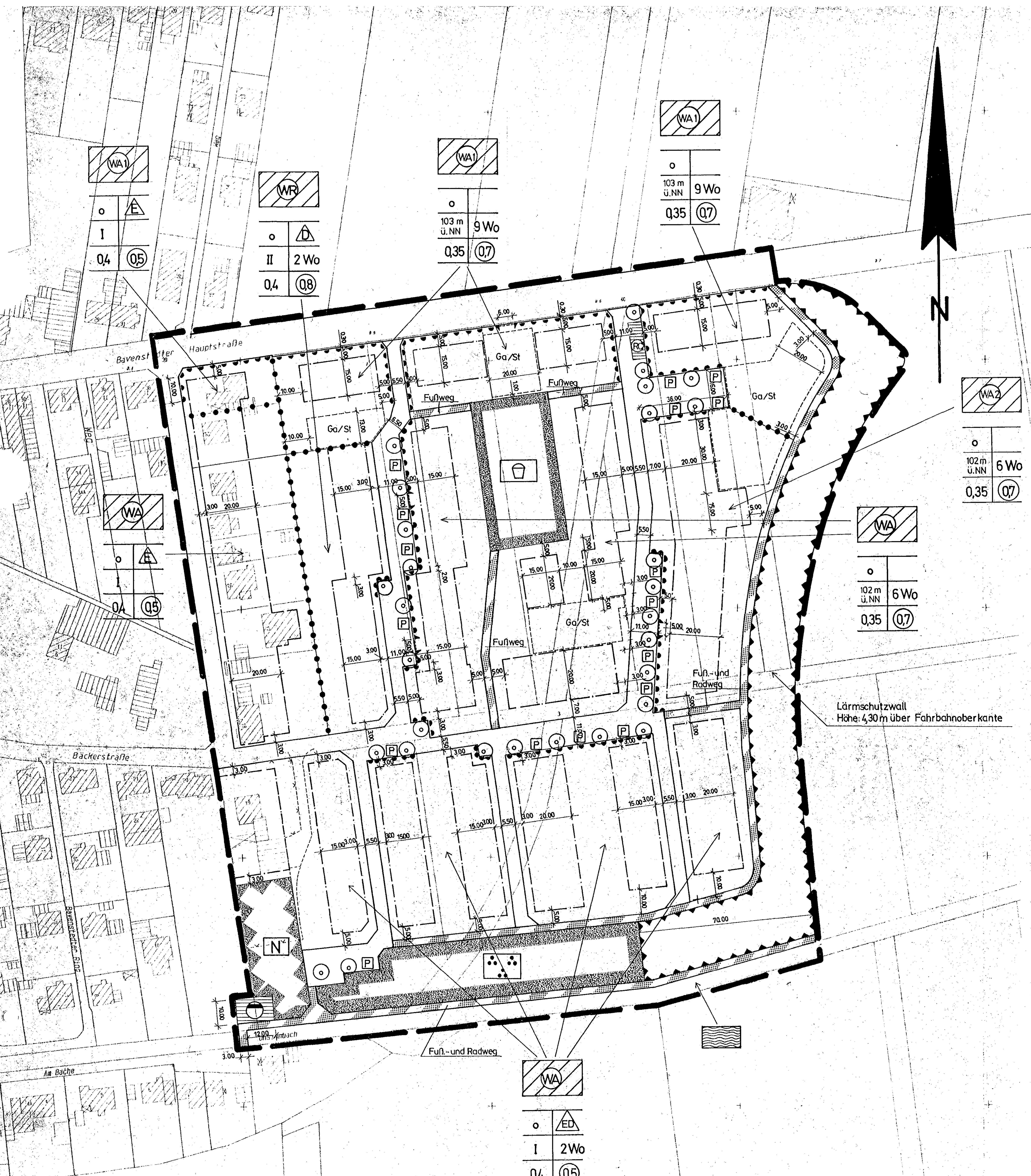


Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 98 NBauO)

1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 4 m und bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß 7m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Die Messpunkte sind im rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

2. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den Gebieten, in denen ein Vollgeschoß zulässig ist, 10 m und in den Gebieten, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, 13m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe der Erschließungsstraße zu messen. Die Messpunkte sind im rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

3. Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Dachformen zulässig, die Neigungen zwischen 30 und 42 Grad aufweisen. Für Garagen und baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30 Grad Neigung zulässig. Für baugenehmigungsfreie Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

4. Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrünten Dächern nur naturrote nicht engobierte Tondachpfannen oder dieser Farbe entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von baugenehmigungsfreien Nebenanlagen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

5. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

6. Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

7. Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 0,80 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Nr. 3 NBauO)

8. PKW-Stellplätze sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände oder Materialform ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. (§ 56 Nr. 6 NBauO)

9. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Überdachantennen und PKW-Stellplätze gem. Ziffern 1 - 8. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 1994
- 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 06. Juni 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. November 1991.

Planzeichenerklärung (● verwendete Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung

	Zeichen	Bedeutung		Zeichen	Bedeutung
	WS	Kleinsiedlungsgebiet		MI	Mischgebiet
●	WR	Reines Wohngebiet		MK	Kerngebiet
●	WA	Allgemeines Wohngebiet		GE	Gewerbegebiet
●	WA1	Allgemeines Wohngebiet sh. textl. Fests. Ziff. 3		GI	Industriegebiet
●	WA2	Allgemeines Wohngebiet sh. textl. Fests. Ziff. 4		SO	Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

	Zeichen	Bedeutung		Zeichen	Bedeutung
●	(1,0)	Geschoßflächenzahl	●	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
●	2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude		(III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
●	0,2	Grundflächenzahl	●	110 m ü.NN	maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Zeichen	Bedeutung		Zeichen	Bedeutung
●	o	offene Bauweise		g	geschlossene Bauweise
●	E	nur Einzelhäuser zulässig		a	abweichende Bauweise siehe textl. Festsetzungen
●	D	nur Doppelhäuser zulässig			Stellung der baulichen Anlagen
	H	nur Hausgruppen zulässig			Baulinie
●	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	●		Baugrenze

Verkehrsflächen

	Bedeutung		Bedeutung
●	Straßenverkehrsflächen		Einfahrt
●	Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenbegrenzungslinie entfällt wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt	●	Einfahrtbereich
		●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
●	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bahnanlagen
●	Öffentliche Parkfläche		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Grünflächen

	Bedeutung		Bedeutung		Bedeutung
●	öffentliche Grünflächen	●	Parkanlage		Dauerkleingarten
●	private Grünflächen		Sportplatz		Ballspielwiese Bolzplatz
●	Nutzgarten sh. textl. Fests. Ziff. 8	●	Spielplatz		

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
●	Wasserflächen	H	Hafen
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	R	Hochwasserrückhaltebecken
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	OW	Schutzgebiet für Oberflächengewässer

Sonstige Planzeichen

	Bedeutung		Bedeutung
●	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	● St / ● Ga / GSt / GGa	Stellplätze / Garagen / Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		
●	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BImSchG)	●	Anpflanzen von Bäumen sh. textl. Fests. Ziff. 7
			Erhaltung von Bäumen
	Aufschüttung		Höhenlinie
	Abgrabung	●	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Stützmauer		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
●	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
●	Standort für Recyclingcontainer		
●	Abwasserpumpstation		
	Elektrizität		

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind an den West-, Nord- und Ostseiten von Gebäuden keine Balkone, Loggien oder Dachterrassen zulässig. Außenbauteile müssen an diesen Gebäudeseiten mindestens ein Luftschalldämmaß gem. DIN 4109 von R'w = 35 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind oberhalb des 1. Obergeschosses an den Nord-, Ost- und Südseiten von Gebäuden keine Balkone, Loggien oder Dachterrassen zulässig. Außenbauteile müssen an diesen Gebäudeseiten oberhalb des 1. Obergeschosses mindestens ein Luftschalldämmaß gem. DIN 4109 von R'w = 30 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Garagen und Stellplätze sind in den Gebieten, in denen Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt sind, nur innerhalb dieser Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

   In den übrigen Gebieten sind Garagen nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

   Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, die nicht gem. § 69 Abs. 1 NBauO zu den genehmigungsfreien Baumaßnahmen gehören, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

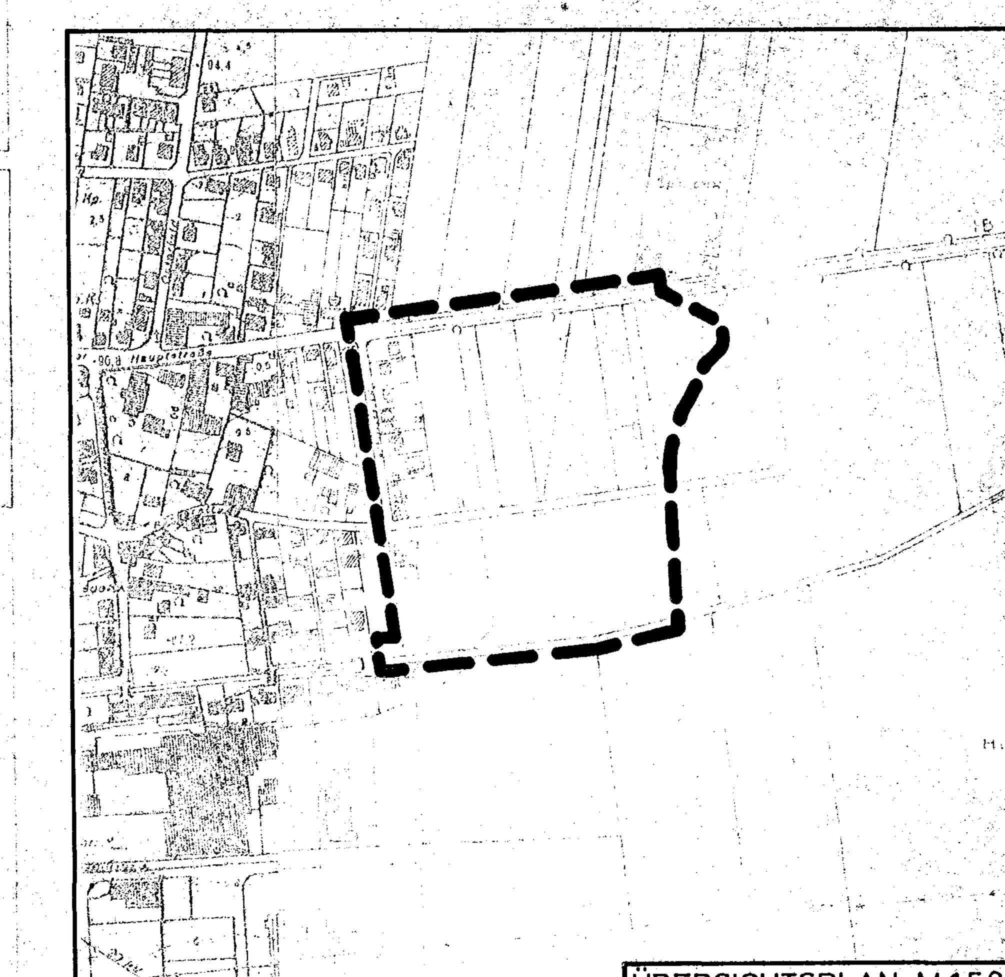
7. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

   Zusätzlich ist bei Anlagen von mehr als 4 Garagen und/oder Stellplätzen in unmittelbarer Nähe in gleichmäßiger Verteilung je 4 Garagen und/oder Stellplätze mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

   An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind dorftypische hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen.

   Die gemäß Satz 1 bis 3 anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Die festgesetzten Nutzgärten dienen ausschließlich der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.94). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Hildesheim, den 31.05.94
Stadtvermessungsamt

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs

Hildesheim, den 23.06.1994
Stadtplanungsamt

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (in der seinerzeit gültigen Fassung) vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 23.03.1981 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.09.1981 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.11.1993 bis 10.12.1993. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den 14.12.1993
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 05.12.1994 zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den 07.12.1994
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 22.12.1994 bis 23.01.1995 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 14.12.1994 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Erhebung von Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.

Hildesheim, den 27.01.1995
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am … der Änderung zugestimmt.

Hildesheim, den
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 06.02.1995 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 07.02.1995
Oberbürgermeister
Oberstadtdirektor

STADT HILDESHEIM

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwicket worden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 6 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde nicht angezeigt worden.

Hildesheim, den 07.02.1995
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom … aufgeführten Maßgaben / Auflagen in seiner Sitzung am … beigetreten.

Hildesheim, den
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB - Maßnahmengesetz i.V. m. § 12 Satz 3 bis 5 BauGB am 22.02.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.02.1995 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 01.03.1995
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den 22.02.1996
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

STADT HILDESHEIM

Bebauungsplan BA 177

und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung BA 177 "Ostanger"

Der Bebauungsplan BA 174.1 wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans BA 177 überdeckt wird, aufgehoben.

Maßstab 1:1000

9/94