



### Textliche Festsetzungen

1. In den folgenden Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:  
Gewerbegebiet (GE) tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Mischgebiet (MI) tags 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts 40 dB(A)/m<sup>2</sup>.  
(Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen vorgenommen werden, bedürfen aber des Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt. (Eigenschaft gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3. In den Gewerbegebieten sind selbständige Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Im Gewerbegebiet GE 1 ist Einzelhandel nicht zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

5. Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

6. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

7. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante (First, Attika) und gelten auch für Werbeanlagen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind flächendeckend Einzelbäume und Gehölzgruppen bzw. naturnahe Wiesen zu Flächenanteilen von je 50 % vorzusehen. Grundstückszufahrten und -zugänge sind innerhalb dieser Flächen zulässig, soweit sie notwendig sind. (§ 9 Abs. Nr. 25 a und b BauGB)

9. Innerhalb der zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten und durch Anpflanzung von heimischen Laubsträuchern zu einem flächendeckenden Gehölzbiotop zu ergänzen. An der Straße Bischofskamp sind innerhalb dieser Flächen Grundstückszufahrten und -zugänge im notwendigen Umfang zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10. Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- hoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen sind heimische standortgerechte hochwüchsige bzw. mittelhochwüchsige Laubbäume anzupflanzen. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume und Bäume nach Satz 2 werden auf die nach Satz 1 anzupflanzende Anzahl von Bäumen angerechnet. 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 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 20 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

12. Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 2,00 m breite Pflanzstreifen zwischen je 2 Stellplatzreihen und je 5 Stellplätzen zu gliedern. Innerhalb dieser Pflanzstreifen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

13. Wird der Lössleichen überbaut oder in anderer Weise erheblich beeinträchtigt, so ist dafür ein Ausgleich gemäß Pkt. 6.6 des gründerischen Fachbeitrags zu schaffen.

14. Von der Zufahrtsbeschränkung an der Mastbergstraße kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens Mastbergstraße / Münchewiese nicht beeinträchtigt wird. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

**Hinweise:**  
**Gründerischer Fachbeitrag**  
Zu diesem Bebauungsplan wurde ein gründerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch den gründerischen Fachbeitrag konkretisiert.  
**Grundwasseruntersuchung / Altlasten**  
Aufgrund der durch die bisherige Nutzung des Geländes als Kaserne entstandenen Altlasten ist das Grundwasser in dem Gebiet nicht nutzbar. Eine genaue Darstellung der Altlasten ist dem Gutachten des Büros Petzer und Partner, 2007, zu entnehmen.  
**Sanierungsgebiet**  
Die Stadt Hildesheim hat im Jahr 2005 eine Sanierungssatzung zu dem Plangebiet beschlossen.  
**Brandschutz**  
Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...21.09.07...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die örtlichkeit übertragen.

Hildesheim, den ...22.10.2007...  
Bereich Vermessung und Geodäsie  
.....gez. Hoffmann.....

Hildesheim, den ...22.10.2007...  
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung  
.....gez. Warnecke.....

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am ...14.02.09... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...19.02.09... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ...21.02.09... bis ...18.03.09... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.  
Hildesheim, den ...29.01.2009...  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrage  
.....gez. Warnecke.....

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ...26.10.07... bis ...26.11.07... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am ...26.10.07... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.  
Hildesheim, den ...29.01.2009...  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrage  
.....gez. Warnecke.....

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Dem Betroffenen wurde in der Zeit vom ...21.01.08... bis ...21.01.08... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Hildesheim, den ...29.01.2009...  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrage  
.....gez. Warnecke.....

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 40 Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom ...03.03.2008... als Sitzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.  
Hildesheim, den ...10.03.2008...  
.....gez. Machens..... (L.S.)  
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am ...21.03.2008... im Amtsblatt für die Landkreise Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am ...21.03.2008... rechtswirksam geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.  
Hildesheim, den ...23.05.2008...  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrage  
.....gez. Warnecke.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind wieder Verletzungen von Verkehrs- oder Formvorschriften nach Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenumgruppierungsplans nach Mängel des Abwägungsvorgangs im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.  
Hildesheim, den ...25.05.2009...  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrage  
.....gez. Warnecke.....

### Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:  
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),  
- 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 (BGBl. I S. 466),  
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575).

### Planzeichenerklärung

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

Mischgebiet	Gewerbegebiet
-------------	---------------

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Geschosflächenzahl	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	100 m über NN	Höhe bauliche Anlagen (siehe Text, Festsetzung Nr. 7)

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

Offene Bauweise	a	Abweichende Bauweise (siehe Text, Festsetzung Nr. 6)
Baugrenze		

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche	
------------------------	--

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)**

Baum erhalten (siehe Text, Festsetzung Nr. 11)	Baum anpflanzen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Text, Festsetzung Nr. 8)	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Text, Festsetzung Nr. 9)

**7. Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG und der Stadt Hildesheim	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Elektrizität

