

14. September 1994



Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Sondergebiet**
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen.
Zulässig sind:
- ein Lebensmittelmarkt mit einer Geschosfläche bis zu 1200 qm,
- sonstige Läden in einer Größe von jeweils nicht mehr als 250 qm Geschosfläche.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften bis zu insgesamt 200 qm Geschosfläche,
- nicht störende Handwerksbetriebe bis zu jeweils 250 qm Geschosfläche,
- im Obergeschoss Räume für freie Berufe und Verwaltung sowie Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Geschosfläche untergeordnet sind. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Geschosfläche**
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Garagen und Stellplätze**
Garagen sind nur mit 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 2 Einstellplätzen sind nur ob einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, die nicht gem. § 69 Abs. 1 NBauO zu den genehmigungsfreien Baumaßnahmen gehören, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur mit 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)
- Öffentliche Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" am Westrand der Wohngebiete und der Gemeindeflächen sind flächendeckend mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je 100 qm Grünfläche ist mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger Laubbau und je 3 qm Grünfläche mindestens ein Laubstrauch anzupflanzen.
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" am Ost- und Südostrand der Wohngebiete sind flächendeckend mit heimischen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je 100 qm Grünfläche ist mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger Laubbau und je 3 qm Grünfläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger Laubstrauch anzupflanzen.
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage", "Festplatz", "Spielplatz" und "Ballsportfläche" sind in aufgelockelter Form standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Auf 30 % der Gesamtfläche sind Gehölzanzapflanzungen mit einem hochwüchsigen Laubbau je 100 qm und einem mittelhoch- bis hochwüchsigen Laubstrauch je 6 qm anzulegen.
Die anzupflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen, soweit dies mit der festgesetzten Zweckbestimmung vereinbar ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15a, 25 BauO)
- Straßenbegleitende Begrünung**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 100 qm mindestens ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauO)
- Begrünung von Garagen- und Stellplatzanlagen**
Im Bereich von Garagen und Stellplatzanlagen mit mehr als vier Garagen oder Stellplätzen ist je fünf Garagen oder Stellplätze mindestens ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume werden Anpflanzungen innerhalb der Flächen gem. Ziffer 3 nicht angerechnet. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauO)
- Grünflächen zum Anpflanzen**
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je 100 qm ist mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger Laubbau und je 6 qm mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger Laubstrauch anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauO)
- Durchgrünung der Gemeindeflächen**
Innerhalb der Gemeindefläche ist außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger standortgerechter Laubbau und je 30 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger standortgerechter Laubstrauch anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauO)
- Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen**
Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die gem. Ziff. 6 anzupflanzenden Bäume werden hierauf nicht angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauO)

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 98 NBauO)

- Traufhöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche**
In den Wohngebieten, für die ein Vollgeschoss festgesetzt ist, beträgt die Traufhöhe maximal 4 m und in den Wohngebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen, auf der Gemeindefläche und im Sondergebiet maximal 7 m. Sie ist an der Außenfläche der Außenwand der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut zu messen.
Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Firsthöhe**
In den Wohngebieten, für die ein Vollgeschoss festgesetzt ist, beträgt die Firsthöhe maximal 10 m und in den Wohngebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen, auf der Gemeindefläche und im Sondergebiet maximal 13 m. Hiervon ausgenommen ist das Wohngebiet WA₁, in dem Firsthöhen bis maximal 11 m zulässig sind. Die Firsthöhe ist senkrecht vom First zwischen der Oberkante der Firstbedeckung und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Drempelhöhe**
Die Höhe von Drempeln ist auf maximal 80 cm begrenzt. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschosshofbodens und der Unterseite der Dachhaut zu messen. Der Dachüberstand muß mindestens der halben Drempelhöhe entsprechen. Er ist waagrecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Dachbedeckung zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Dachform, -neigung und -material**
In den Wohngebieten und innerhalb des Sondergebiets sind mit Ausnahme von Puttdächern alle Dachformen mit 28° bis 42° Dachneigung zulässig. Für Garagen, Nebenanlagen und Carports sind auch alle Formen begrünter Dächer mit weniger als 28° Neigung zulässig. Flachdächer von Carports sind auch aus transparenten Materialien zulässig. Für baugerechnungsfreie Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Dachfarben**
Die Dachabdeckungen sind in dunklen Braun- oder Schwarzgrautönen zu gestalten. Als Beurteilungsgrundlage dienen die im Farbregister RAL 850 HR festgelegten Farbtöne RAL 7021, 7026, 5005, 5011 (schwarz/grau) und 6011, 6012, 6013, 6015, 6017, 6019, 6022 (dunkelbraun).
Ausgenommen sind Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit weniger als 28° Neigung sowie Teile der Dachbedeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachbedeckung und baugerechnungsfreie Nebenanlagen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)

Fortsetzung

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 98 NBauO)

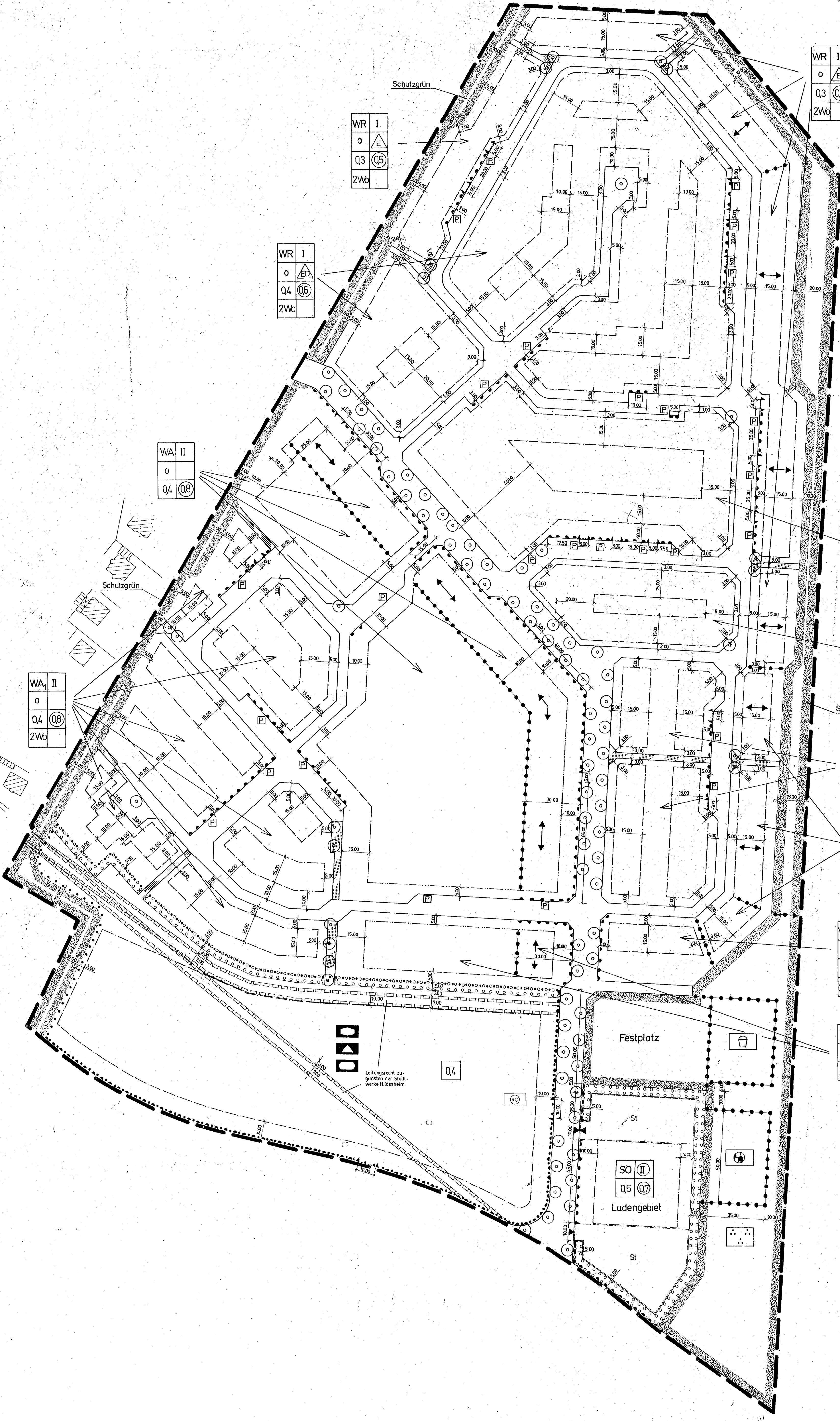
- Fortsetzung
- Dachgestaltung**
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66 % der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First so wie von den Giebeln ist ein Mindestabstand von 150 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschossen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
 - Firstrichtung**
Innerhalb der mit einem Doppelpfeil gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit der Firstrichtung den Doppelpfeilen entsprechend auszurichten. Dies gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.
 - Einfriedung von Grundstücken**
Sichtdurchlässige Wände und Mauern über 1 m Höhe sind nur ob einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittel- hoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Nr. 3 NBauO)
 - Überdachantennen**
Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr. 4 NBauO)
 - Müllbehälter**
Müllbehälter sind so unterzubringen bzw. abzuschirmen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. (§ 56 Nr. 5 NBauO)
 - Pkw-Stellplätze**
Pkw-Stellplätze sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände oder Materialformen ein Rosenanteil von mindestens 30 % besteht. (§ 56 Abs. 6 NBauO)
 - Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, Drempelhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Überdachantennen, Müllbehälter und Pkw-Stellplätze gem. Ziffern 1-11. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

Bebauungsplan IZ 197 E und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Schratwanne"

Der Bebauungsplan IZ 197 C wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans IZ 197 E überdeckt wird, aufgehoben.

Maßstab 1:1000

3/95



WR I
0
Q3
Q5
2W6

WR I
0
Q4
Q6
2W6

WR I
0
Q4
Q8
4W6

WR I
0
Q3
Q5
2W6

WA II
0
Q4
Q8
2W6

WA II
0
Q4
Q8

WA II
0
Q4
Q8

WA II
0
Q4
Q8

WA II
0
Q4
Q8

WA II
0
Q4
Q8

WA II
0
Q4
Q8

WA II
0
Q4
Q8

WA II
0
Q4
Q8

25.05.94

20.12.1994

01.11.1993

26.11.1993

30.11.1993

24.06.1991

30.10.1993

30.01.1995

01.02.1995

13.02.1995

13.03.1995

04.02.1995

27.03.1995

29.03.1995

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs aus dem Flächenutzungsplan entwickelt worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 6 Mietschutzgesetz zum Bestandteil der höheren Verwaltungsbehörden nicht angelegt worden.

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB-Mietschutzgesetz i.V.m. § 12 Satz 3 des BauGB am 31.05.1995

31.05.1995

01.06.1995

05.04.1996

Hildesheim, den 22.05.1995

Der Oberbürgermeister im Auftrage

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995

07.06.1995

25.05.94

19.05.1994

15.05.1995