



Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1966, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 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 13. Juli 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 1996

Textliche Festsetzungen

- 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)
- Gängen sind nur ab einem Mindestabstand von 5m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen mit mehr als 15m² Bruttoarminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen. Die gem. Satz 1 anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 5m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauO)

Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Die maximal zulässige Drempehöhe beträgt 60cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen. Der Dachüberstand muß mindestens der halben Drempehöhe entsprechen. Er ist waagerecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachabdeckung zu messen. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Es sind nur geneigte Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 36 bis 48°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15m² Bruttoarminhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)
- Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66% der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Gartengängen ist ein Mindestabstand von 150m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig. (§ 56 Nr. 1 NBauO)
- Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände ein Rasenanfall von mindestens 30% besteht. Verläuft der Hauszugang über eine Zufahrt, so ist für den Zugang eine Pflasterung auf 1m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt auf 0,5m Breite ohne Fugenabstände zulässig. (§ 56 Nr. 6 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempe, Dachüberstände, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gem. Ziff. 1-7. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Planzeichenerklärung (● verwendete Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung			
Kleinsiedlungsgebiet	Mischgebiet	Kerngebiet	Gewerbegebiet
Reines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Industriegebiet	Sondergebiet
Dorfgemeinschaftsgebiet	Dorfgemeinschaftsgebiet	Dorfgemeinschaftsgebiet	Dorfgemeinschaftsgebiet

Maß der baulichen Nutzung			
Geschosflächenzahl	Baumsatzzahl	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze	Zahl der Vollgeschosse zwingend		

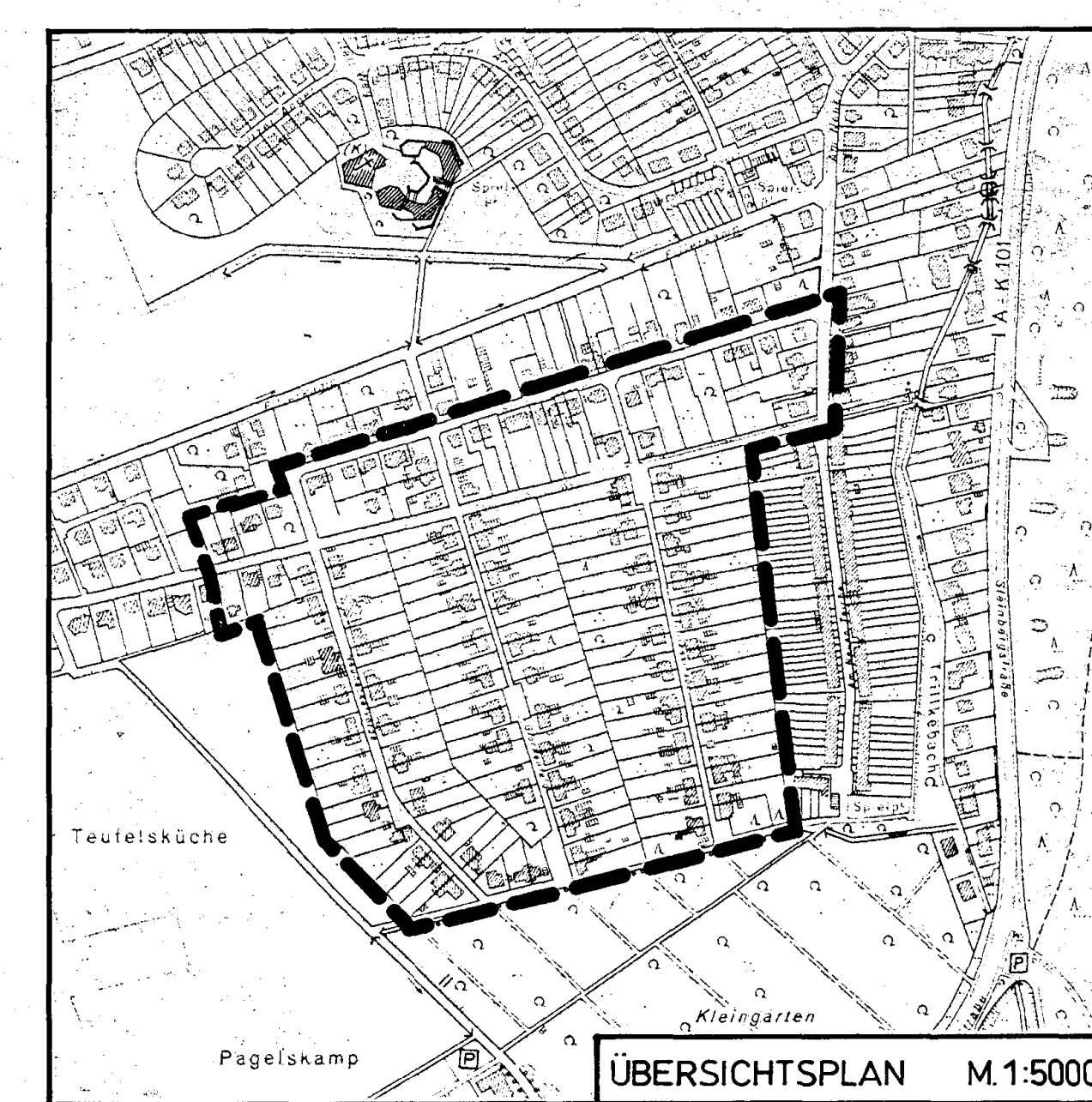
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen			
offene Bauweise	geschlossene Bauweise	abweichende Bauweise siehe Text, Festsetzungen	Stellung der baulichen Anlagen
nur Einzelhäuser zulässig	nur Doppelhäuser zulässig	nur Hausgruppen zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsflächen	Einfaßbereich	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bahnanlagen
Öffentliche Parkfläche	Öffentliche Parkfläche	Öffentliche Parkfläche	Öffentliche Parkfläche

Grünflächen			
öffentliche Grünflächen	private Grünflächen	Parkanlage	Douklien-gärten
öffentliche Grünflächen	private Grünflächen	Sportplatz	Ballspiel-wiese
öffentliche Grünflächen	private Grünflächen	Spielplatz	Ballplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft			
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	Anpflanzen von Bäumen	Erhaltung von Bäumen	Naturdenkmal
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befahrungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen			
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	St. Stellplätze	Gb. Gemeinschaftsstellplätze	Gb. Gemeinschaftsstellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leihwegen verbunden zu befestigende Flächen	Aufschüttung	Abgrabung	Stützmauer
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Büro/Schulz)	Höherlinie	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



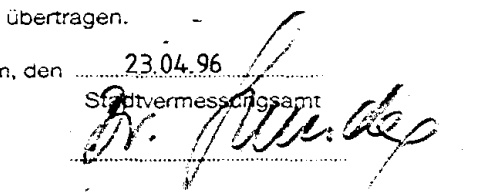
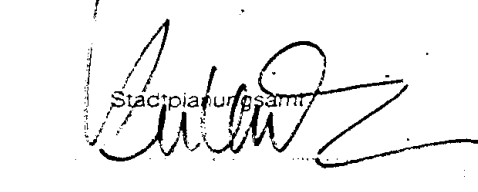
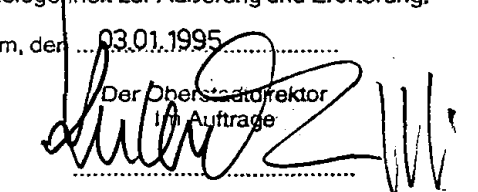
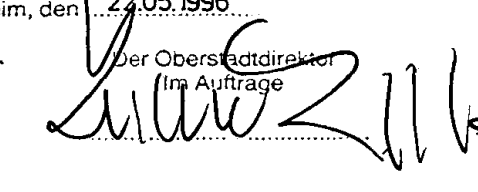
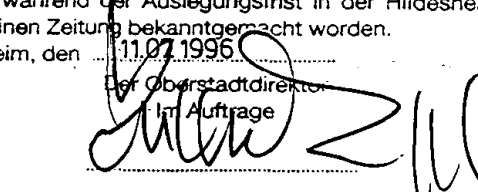
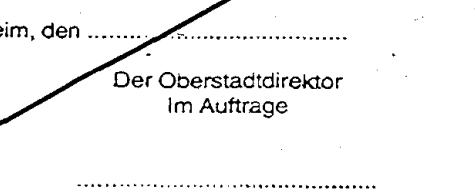
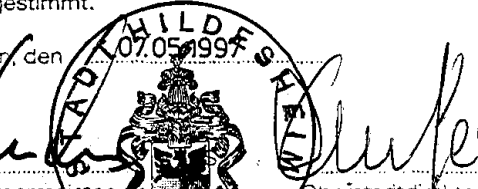
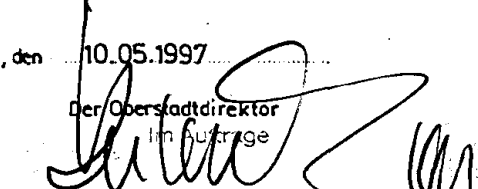
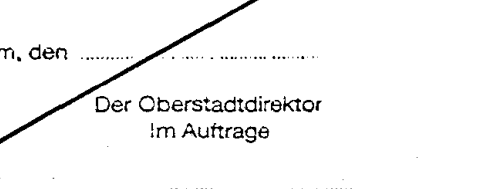
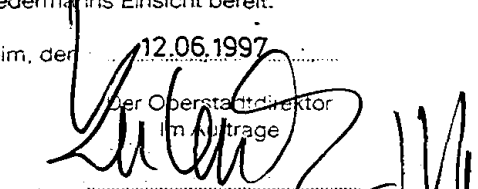
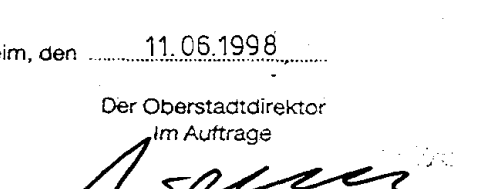
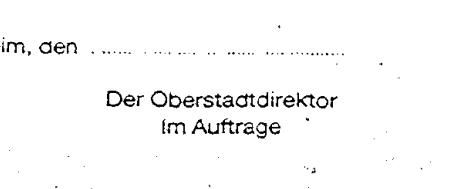


STADT HILDESHEIM

Bebauungsplan HW66 Teil A mit Örtlicher Bauvorschrift "Waldquelle"

Der Bebauungsplan Nr. 20 wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HW 66 Teil A überdeckt wird, aufgehoben.

Maßstab 1:1000

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingten Anlagen sowie Straßen, Plätze und Plätze vollständig nach (Stand vom ... 20.12.1994 ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die neuzubauenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ortskarte übertragen.</p> <p>Hildesheim, den 23.04.96</p> <p></p> <p>Sachverständiger</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs</p> <p>Hildesheim, den 22.04.1996</p> <p></p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 23.06.1994 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 23.06.1994, in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.01.1994 bis 12.12.1994. Gleichzeitig bestand allgemeines Gehörgebot zur Aushandlung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 23.01.1995</p> <p></p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim gem. § 2 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung vom 23.06.1994 zugestimmt und die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 23.06.1996</p> <p></p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung vom 23.06.1994 zugestimmt und die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 23.06.1996</p> <p></p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim in der Sitzung am 23.06.1994 zugestimmt und die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 23.06.1996</p> <p></p> <p>Der Oberstadtdirektor</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 05.05.1997 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 05.05.1997</p> <p></p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und ist gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches als dem öffentlichen Interesse dienlich zu betrachten. Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 6 Mitbestimmungsgesetz zum Baugesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde nicht anzuzeigen.</p> <p>Hildesheim, den 10.05.1997</p> <p></p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (AZ.) aufgeführten Maßgaben Ausnahmen in seiner Sitzung am ... genehmigt.</p> <p>Hildesheim, den 10.05.1997</p> <p></p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gem. § 12 BauGB (neueste Fassung) am 23.06.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.06.1997 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedem Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 23.06.1997</p> <p></p> <p>Der Oberstadtdirektor</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 11.05.1998</p> <p></p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 11.05.1998</p> <p></p> <p>Der Oberstadtdirektor</p>