



Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- 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 7. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 462).

Textliche Festsetzungen

1.) In den festgesetzten Industriegebieten ist Einzelhandel nicht zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.
(Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)
In den Industriegebieten sind Spielhallen nur bis zu einer Spielnutzfläche von maximal 105 m² zulässig. Bei der Berechnung der Spielnutzfläche bleiben Nebenräume wie Abstellräume, Flure, Toiletten, Vorräume und Treppen außer Ansatz. Unmittelbar räumlich aneinander angrenzend oder innerhalb eines Gebäudes sind maximal 2 Spielhallen zulässig.
(§ 11 Abs. 9 BauNVO)

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

3.) In den Industriegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Schall-Emissionskontingente nicht überschreiten:
Industriegebiete (GI) tagsüber 63 dB(A)/m² nachts 46 dB(A)/m².
Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr). Berechnung und Anwendung des Emissionskontingents müssen nach den Vorgaben der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006 erfolgen.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

4.) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). (vgl. schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan)
Umverteilungen der Schall-Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.
Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schall-Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

5.) Für betriebsgebundenes Wohnen sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in den festgesetzten Industriegebieten wird die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.) Auf die zulässige Geschossfläche mit anzurechnen ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.
Nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen ist die Fläche von Garagengeschossen und die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen.
(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

7.) Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante (Attika, First) und gelten auch für Werbeanlagen.
Innerhalb des Schutzstreifens für die oberirdisch geführte Versorgungsanlage, hier: 110 KV Leitung, ist die Höhe von baulichen Anlagen auf 10 m über vorhandenem Gelände beschränkt. Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

8.) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

9.) Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Planzeichenerklärung

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

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

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

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

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

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

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Übersichtsplan

M 1:5000

<p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.09.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hildesheim, den 08.09.2011. Bereich Vermessung und Geodäsie</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 15.06.2011. Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim in der Sitzung am 11.06.2009 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2009 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 02.09.2009 bis 02.10.2009 gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 11.08.2011. Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 05.07.2011 bis 05.08.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.</p> <p>Die Auslegung ist am 23.05.2011 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 11.08.2011. Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 05.07.2011 bis 05.08.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.</p> <p>Die Auslegung ist am 23.05.2011 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 11.08.2011. Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Der Beschluss wurde in der Sitzung vom 05.09.2011 als Sitzung beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 06.09.2011. Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 05.09.2011 als Sitzung beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 06.09.2011. Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>	<p>Der Beschluss dieses Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 14.09.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.09.2011 rechtswirksam geworden. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 20.09.2011. Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>

Hinweise

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Der überwiegende Teil (ca. 90%) der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird aufgrund der früheren und jetzigen Nutzungen im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als Verdachtsflächen geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Bautätigkeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu kontaktieren.

Brandschutz

Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher seitens des Bauherrn zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Artenschutz

Gehölze dürfen nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September beseitigt werden. Müssen Gehölze beseitigt werden, so ist zuvor zu prüfen, ob diese aktuell als Brutplatz für einheimische Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, dann muss die Beseitigung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung ausgeschlossen ist. (§§ 39 und 44 BNatSchG)

Stadt Hildesheim

Bebauungsplan DR/HO 67

"Porschestraße"

Der Bebauungsplan HO 67 sowie die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans HO 67 werden mit diesem Bebauungsplan aufgehoben.

Maßstab 1:1000

05/11