



GE	a
II	0,8
1,6	

## Textliche Festsetzungen

### 1. Festsetzungen zum Schallschutz

1.1 Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

1.2 Die im Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente LEK wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“, Ausgabe Dezember 2006, bestimmt. Die anteiligen Immissionskontingente LIK einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

LIK = LEK - 10 log (4\* sm²/1m²) + 10 log S/1m²  
LEK = Schallemissionskontingent in dB  
sm = horizontaler Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m  
S = Größe der Teilfläche in m²

Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 sm.

1.3 In dem Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die Emissionskontingente von tagsüber 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten. Die Tageszeit umfasst den Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr, die Nachtzeit den Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr.

1.4 Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente LEK für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent LIK an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

1.5 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).

1.6 Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der zulässigen Gesamtimmissionssituation eintritt und einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Bedingung, dass das Kontingent im Plangebiet nur einmal ausgenutzt wird.

1.7 Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

1.8 Für betriebsgebundenes Wohnen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist über schalltechnischen Selbstschutz zu gewährleisten, dass durch geeignete Schalldämmmaßnahmen die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Im Gewerbegebiet sind selbständige Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Im Gewerbegebiet 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- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

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

5. Garagen und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 15 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Maßgeblich ist die Höhe der obersten Gebäudekante. Überschreitungen für technische Aufbauten können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Diese Bestimmungen gelten mit Ausnahme der Überschreitungsmöglichkeit auch für Werbeanlagen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

7. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen aller Art mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig. In der festgesetzten Pflanzfläche an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind 43,5 % der jeweiligen Teilfläche der Fläche zum Anpflanzen auf dem Baugrundstück mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8. 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9. Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume und nach Ziffer 11 anzupflanzende Bäume werden auf die nach Satz 1 anzupflanzende Anzahl von Bäumen angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 20 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11. Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch mindestens 2,00 m breite Pflanzstreifen zwischen je fünf Stellplätzen zu gliedern. Innerhalb dieser Pflanzstreifen ist je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen kann auf einzelne der mit Planzeichen festgesetzten anzupflanzenden Bäume verzichtet werden, wenn an anderer Stelle auf dem Baugrundstück Bäume gepflanzt werden, mit denen die Mindestanzahl von Bäumen gemäß Ziffer 9 Satz 1 erfüllt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. Nr.23/2013 S.307)

## Planzeichenerklärung

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

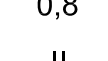


Gewerbegebiet

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



Geschosflächenzahl

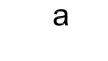


Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

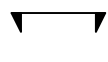


abweichende Bauweise (sh. textl. Fests. Nr. 4)



Baugrenze

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

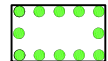


Einfahrtsbereich

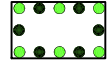


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. textl. Fests. Nr. 7)



Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. textl. Fests. Nr. 8)



Baum anpflanzen (sh. textl. Fests. Nr. 9)

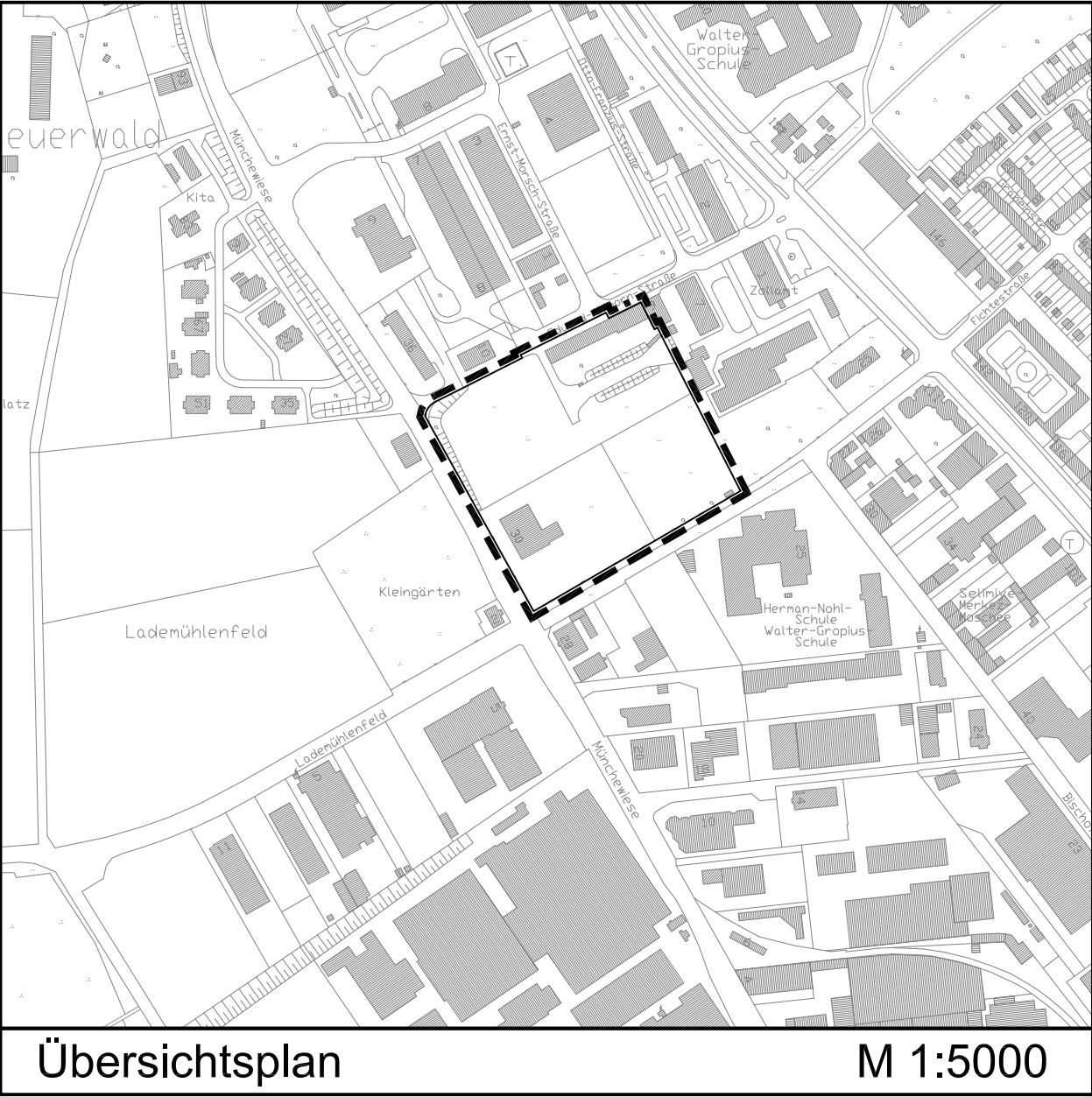


Baum erhalten (sh. textl. Fests. Nr. 10)

### 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-22/2013 vom 07.02.2013). 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 .....10.07.2014..... LGLN, Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim</p> <p>.....gez. Köhler.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den .....24.02.2014..... Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am .....27.02.2013..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....08.03.2013..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom .....11.03.2013..... bis .....08.04.2013..... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den .....05.05.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom .....23.02.2014..... bis .....24.03.2014..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.</p> <p>Hildesheim, den .....05.05.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom .....23.02.2014..... bis .....24.03.2014..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.</p> <p>Hildesheim, den .....05.05.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom .....23.02.2014..... bis .....24.03.2014..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Auslegung ist am ..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom .....02.06.2014..... als Sitzung beschlossen.</p> <p>Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den .....13.06.2014.....</p> <p>.....gez. Dr. Meyer..... (L.S.) Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am .....16.07.2014..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Beschluss ist damit am .....16.07.2014..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den .....22.07.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Salm.....</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsverganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den .....31.07.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>

## Hinweise

### Grünordnerischer Fachbeitrag / Bilanzierung

Zu dieser Bebauungsplanänderung wurde eine Bilanzierung der zusätzlichen Eingriffe als Ergänzung zum grünordnerischen Fachbeitrag (des Ursprungsbebauungsplans) erarbeitet. Die in dieser Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

### Grundwasseranerkennung / 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 Pelzer und Partner, 2007, zu entnehmen.

### Brandschutz

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

# Stadt Hildesheim

## 4. Änderung des Bebauungsplans HN 299 " Münchwiese "