



<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....05.07.2004.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den .....30.09.2004.....</p> <p>Bereich Vermessung und Geodaten</p> <p>.....gez. Dr. Grundey.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den .....30.09.2004.....</p> <p>Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am ..... beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.07.2004 bis 08.08.2004. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den .....13.08.2004.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 20.09.2004 zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den .....21.09.2004.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>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 .....05.10.2004..... bis .....04.11.2004..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am .....25.09.2004..... 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 .....08.11.2004.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>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 ..... bis ..... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung ist am ..... 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 .....14.12.2004.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....</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 .....14.12.2004.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....</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 13.12.2004 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den .....14.12.2004.....</p> <p>.....gez. Dr. Kümme (L.S.).....</p> <p>.....gez. Dr. Deufel Oberbürgermeister.....</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 29.12.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.12.2004 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den .....03.01.2005.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>	<p>Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften nach Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorgangs im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den .....09.01.2007.....</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>

## Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004
- 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

## Textliche Festsetzungen

### Präambel

Die im folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastung der angrenzenden Wohnbebauung mit Richtwerten von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hierbei um sogenannte "effektive" Schalleistungspegel.

1. Im Gewerbegebiet GE 2 dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB (A)/m² und von nachts 45 dB (A)/m² nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 55 dB (A)/m² und nachts 40 dB (A)/m² nicht überschreiten. An den Grundstücksgrenzen dieser Gebiete zur Schmiedestraße, zur Heinrich-Helmke-Straße und zum WA-Gebiet "Am Bache" dürfen von Anlagen, die in diesen Gewerbegebieten betrieben werden, Beurteilungspegel von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig. Der tatsächlich mögliche Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß D (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Im Gewerbegebiet GE 4 sind nur nichtstörende Betriebsteile wie Büro- und Sozialräume oder Lagerräume zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Für die Gewerbegebiete wird festgesetzt, daß im Abstand von 30 m zum festgesetzten allgemeinen Wohngebiet in Gebäuden und baulichen Anlagen auf der dem allgemeinen Wohngebiet zugewandten Seite, Öffnungen nicht zulässig sind. Das gilt auch für Öffnungen im Dachbereich, sofern diese nicht aus Gründen des Brandschutzes erforderlich sind. Bei solchen Öffnungen sind unvermeidbare Lärmemissionen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg größer sein. (§ 9 Abs. 24 BauGB)

6. In den Gewerbegebieten betragen die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen:

- in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 98 m über NN
- im Gewerbegebiet GE 4 92 m über NN

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO)

7. Im Gewerbegebiet GE 2 müssen die Gebäude in Ost-West-Richtung durchgehend eine Mindesthöhe von 96 m über NN erreichen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

8. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

9. In den Gewerbegebieten sind folgende Branchen von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, unzulässig:

- Betriebe der Nahrungsmittelbranche
- Bau- und Heimwerkermärkte
- Betriebe zum Verkauf von Textilien und Lederwaren (Bekleidung, Schuhe).

(§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

10. Auf den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, sind auf einer An- oder Aufschüttung von 2 m Höhe- bzw. 1 m Höhe bei Flächen zum Anpflanzen unter 4 m Breite - flächendeckend heimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je 30 m² sind mindestens 20 hochwüchsige Sträucher anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

11. In den Gewerbegebieten ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein hochwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Diese Bäume sind vorzugsweise in Straßennähe anzuordnen.

An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind hochwüchsige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen.

Die gemäß Satz 1 bis 3 anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer 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)

12. An den festgesetzten Standorten zur Erhaltung von Bäumen sind diese zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 20 m² unversiegelt und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



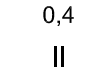




13. Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen aller Art unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

## Planzeichenerklärung


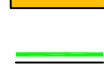
### 1. Art der baulichen Nutzung

 Wohnbaufläche  Gewerbegebiet



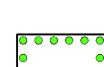
### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Geschoßflächenzahl  Offene Bauweise  
 Grundflächenzahl  Geschlossene Bauweise  
 Zahl der Vollgeschosse  Abweichende Bauweise (textl. Fests. Ziff. 8)  
 Baugrenze

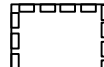
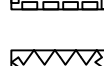
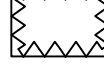
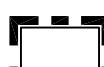
### 3. Verkehrsflächen

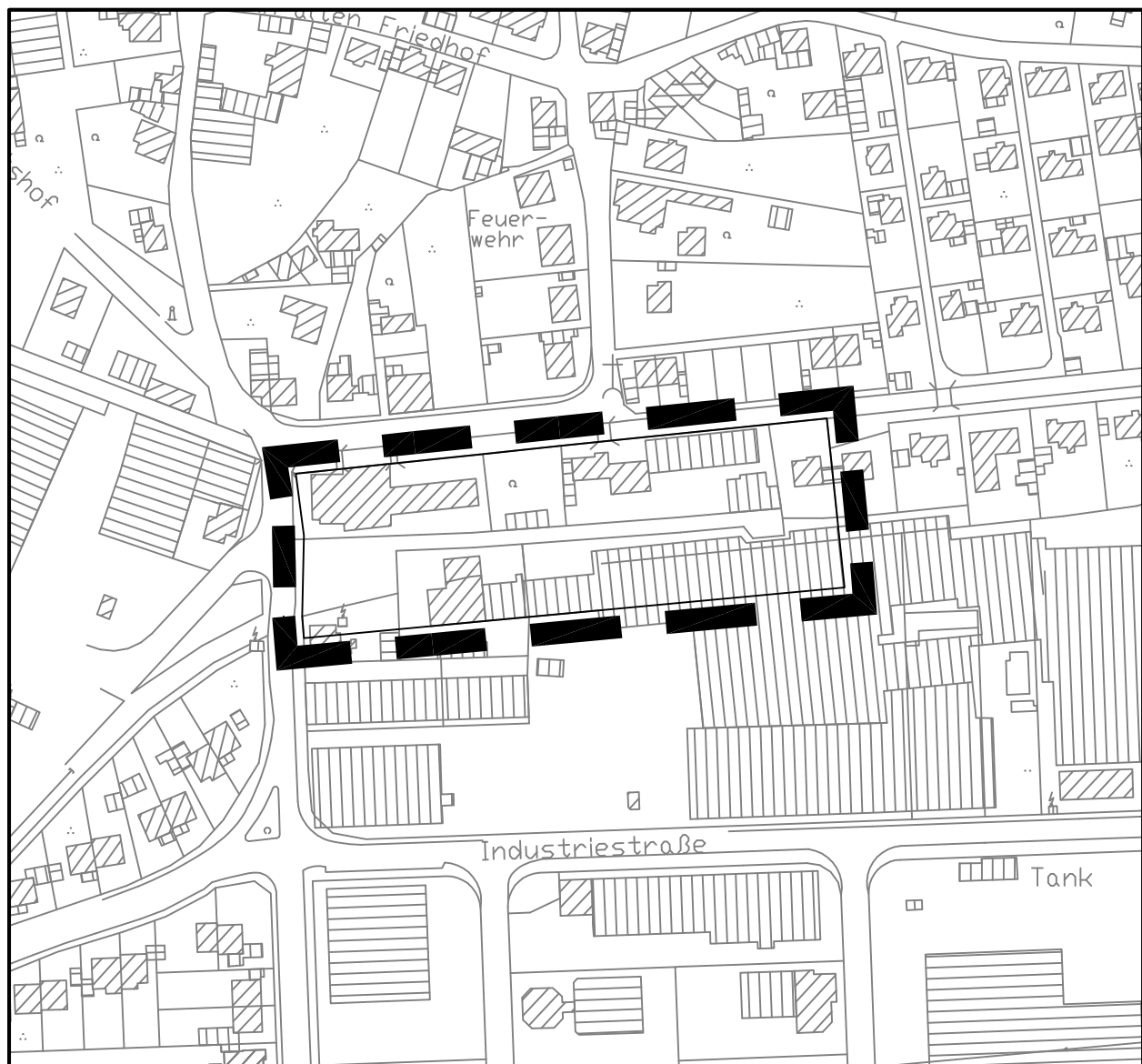
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Bäume anzupflanzen (textl. Fests. Ziff. 11)  Bäume erhalten (textl. Fests. Ziff. 12)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textl. Fests. Ziff. 10)

### 5. Sonstige Planzeichen

 Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hildesheim zu belastende Flächen  
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Fests. Ziff. 13)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Übersichtsplan

M. 1 : 2500



# Stadt Hildesheim

## 1. Änderung des Bebauungsplans BA 174.1

### "Am Unsinnbach"