



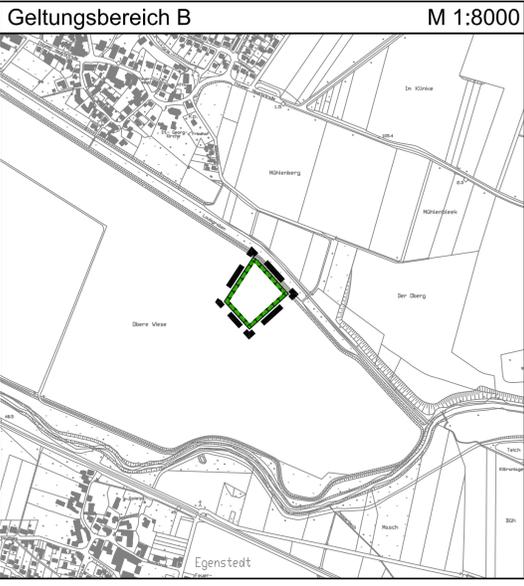
- ### Textliche Festsetzungen
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - In den mit einem Doppelpfeil gekennzeichneten Baufeldern sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer Längsrichtung an den Pfeilen zu orientieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche 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 Carports sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind bis auf eine maximal 5 m breite Zufahrt mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 m breit mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Im Einzelfall können die Abstandsflächen auf 2 m verringert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Wohngebäude entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis VI, die ausschließlich über Gebäudeseiten belüftet werden, die der Goslarischen Landstraße (B 6) zugewandt sind, ist zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.
 - Innerhalb der festgesetzten Baugebietes ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halbsäuleniger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer- bis großer standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Extensivgrünland entsprechend den Vorgaben des gründerischen Fachbeitrags zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- ### Örtliche Bauvorschriften
- Dachformen**
Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit maximal 10 Grad Dachneigung zulässig. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
 - Gebäudehöhen**
In den Gebieten WA1 beträgt die zulässige Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers mindestens 6,00 m und höchstens 11,00 m. Im Gebiet WA2 beträgt die zulässige Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers mindestens 6,00 m und höchstens 16,00 m. In den Gebieten WA 3 beträgt die zulässige Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers mindestens 6,00 m und höchstens 8,00 m.
Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante der Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche.
Für Aufzughäuser sind Überschreitungen um bis zu 2,00 m ausnahmsweise zulässig. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
 - Fassadengestaltung**
Fassaden sind an jeder einzelnen Gebäudesseite zu mindestens 80 % der Wandflächen eines Gebäudes als Putzflächen in Tönen von weiß bis hellgrau oder cremefarben zu gestalten. Als Beurteilungsgrundlage dienen die im Farbregister RAL 850 HR festgelegten Farben: RAL 9010 (reinweiß), RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9002 (grauweiß) und RAL 7035 (lichtgrau). (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
 - Geländeveränderungen**
Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
 - Einfriedungen**
Sichtdurchlässige Wände und Mauern über 0,8 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittel- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 3 und 6 NBauO)
 - Antennen**
Parabolantennen dürfen nicht höher angebracht werden, als bis zu 1 m unterhalb der obersten Attika. Parabolantennen sind in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudedetails anzupassen, an dem sie befestigt sind. Parabolantennen sind auch auf Flachdächern zulässig, wenn sie bis auf mindestens 50 m Entfernung aus einer Augenhöhe von 1,70 m hinter der Attika verdeckt bleiben. (§ 56 Abs. 1 Nr. 4 NBauO)
 - Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachformen, Gebäudehöhen, Fassadengestaltung, Geländeänderungen, Einfriedungen und Antennen gemäß Ziff. 1 bis 8. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500,00,00 € geahndet werden.

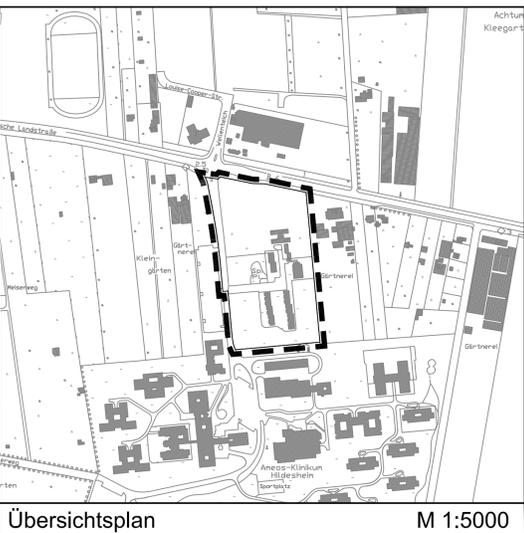
- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,9 Geschossflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
 - 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
 - DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Baum anpflanzen
 - Baum erhalten
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken)
 - Anbaubeschränkungszone
 - LP Lärmpegelbereich (sh. textl. Fests. Nr. 7)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Stellung baulicher Anlagen (sh. textl. Fests. Nr. 2)
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- ### Hinweise
- Aus dem Trinkwassernetz kann nur eine Löschwassermenge von 48m³/h sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmenden Umfassungen und eine Harte Bedachung sichergestellt werden.
 - Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (§ 4-9/2013 vom 21.05.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Hildesheim, den 22.09.2014. LGLN, Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim gez. Köhler	Für die Ausarbeitung des Planentwurfs. Hildesheim, den 03.07.2014. Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht gez. Salm	Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 03.07.2012, ... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2012, ... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.07.2012, ... bis 10.08.2012, ... Gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Hildesheim, den 03.07.2014. Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Salm	Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 05.02.2014, ... zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Hildesheim, den 03.07.2014. Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Salm	Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 25.02.2014, ... bis 23.03.2014, ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 15.02.2014, ... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Hildesheim, den 03.07.2014. Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Salm	Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom 03.05.2014, ... bis 25.05.2014, ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hildesheim, den 03.07.2014. Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Salm	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 13.07.2015, ... als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt. Hildesheim, den 28.08.2015. Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Dr. Meyer Oberbürgermeister (i.S.)	Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 05.02.2015, ... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.02.2015, ... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit. Hildesheim, den 03.07.2015. Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Kraatz	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weitere Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden. Hildesheim, den 21.03.2016. Der Oberbürgermeister Im Auftrage gez. Brouck
---	--	--	--	--	---	--	---	---



- ### 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)



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HO 309 und Örtliche Bauvorschrift HO 309 "Am Rosenhang"

Maßstab 1:1000 06/14