

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

- § 1 **Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen**
- (1) In den Gewerbegebieten „GE“ und „GE\*“ sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schalleistung 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreitet.
- (2) Schallpegelminderungen, die sich ergeben durch
- zusätzliche Abschirmmaße,
  - erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße sowie
  - zeitliche Begrenzung der Emissionen
- können den nach Abs. 1 und 2 festgesetzten Werten der flächenbezogenen Schalleistungsebene zugerechnet werden.
- (3) Eine Umschichtung der nach den Abs. 1 und 2 festgesetzten Schalleistungsebene kann unter Berücksichtigung der Gesamtschalleistung und der Immissionsituation ausnahmsweise zugelassen werden.
- (4) In den Gewerbegebieten „GE“ und „GE\*“ sind selbständige Lagerplätze nicht zulässig.
- (5) In den Gewerbegebieten „GE“ und „GE\*“ sind nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe,
  - Handelsbetriebe, die im Hinblick auf Endverbraucher den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, aus den Branchen Nahrungsmittel und Textil und Lederwaren (Bekleidung, Schuhe).

§ 2 **Passiver Schallschutz**

Im Gewerbegebiet „GE\*“ sind bei den gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen zum Schutz vor Schallemissionen die der schalleisesten Seite (Bundesstraße 5 b) zugewandten Dach-, Wand-, Tür-, Fenster- und Lüftungsanlagen nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszustatten. Durch Grundrißanordnung sind Aufenthaltsräume auf der schalleisesten Seite der Gebäude zu vermeiden. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen an Gebäuden sind die Anhaltswerte für die Innenrauspegel nach VDI 2719.

§ 3 **Höhe baulicher Anlagen**

- (1) Die First- und Traufhöhen werden als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung des Höchstmaßes um 0,50 m ist ausnahmsweise zulässig.
- (2) Bezugspunkt der festgesetzten First- und Traufhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

§ 4 **Überbaubare Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind**

Die gesondert gekennzeichneten, innerhalb überbaubarer Flächen gelegenen Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind, dürfen überbaut werden, soweit die Leitungsträger zustimmen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

§ 5 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

- (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind flächendeckend Einzelbäume und Gehölzgruppen (eideckelhartige Pflanzungen und Hecken) vorzusehen.
- (2) Soweit in den nach Abs. 1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung überlagerte Flächen festgesetzt sind, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, sind abweichend von Abs. 1 Einzelbäume nicht zulässig.

§ 6 **Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

- (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
- (2) Soweit in den nach Abs. 1 festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung überlagerte Flächen festgesetzt sind, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, sind abweichend von Abs. 1 Einzelbäume nicht zulässig.

§ 7 **Einzelstandorte zum Erhalt von Bäumen**

Bei natürlichem Abgang der im Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind diese entsprechend der Bestimmungen des § 6 Abs. 3 dieser textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

§ 8 **Sonstige Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

- (1) Im Plangebiet vorhandene Bäume, die nicht durch Planzeichen zum Erhalt festgesetzt sind, sind ebenfalls zu erhalten und bei Beaufschlagung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sollte der Verlust von Einzelbäumen aus bau- oder nutzungsrechtlichen Gründen unvermeidlich sein, ist jeweils ein Baum als Ersatz auf dem Grundstück vorzusehen.
- (2) Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen und die festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzstreifen zwischen mindestens je fünf Stellplätzen und je zwei Stellplatzreihen zu gliedern. Innerhalb dieser Streifen ist je fünf Einzelplätzen ein Baum vorzusehen.
- (3) Für die nach den §§ 5 bis 8 dieser textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Bäume und Sträucher sind nur standortgerecht, einheimische Laubgehölze zulässig. Bei den zur Anpflanzung vorgesehenen Bäumen und Sträuchern sind folgende Pflanzenqualitäten einzuhalten:
- Bäume: Hochstamm, mindestens 3 x verschult mit Ballen und mindestens 16 bis 20 cm Stammdurchmesser,
  - Sträucher: mindestens 2 x verschult, Höhe: 80 bis 100 cm.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind mit Ausnahme eines zentralen Leitsystems grundsätzlich nur an der Stelle ihrer Leistung zu errichten.
- (2) Werbeanlagen dürfen nicht in Verbindung mit den Hauptbaukörpern stehen.
- (3) Werbeanlagen sind der Straßenverkehrsfläche zugewendet als eigenständige Werbeflächen zu installieren.
- (4) Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
- (5) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

§ 10 **Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen sind nur Hecken aus Laubgehölzen und transparente Drahtzäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig.

IV. Hinweise

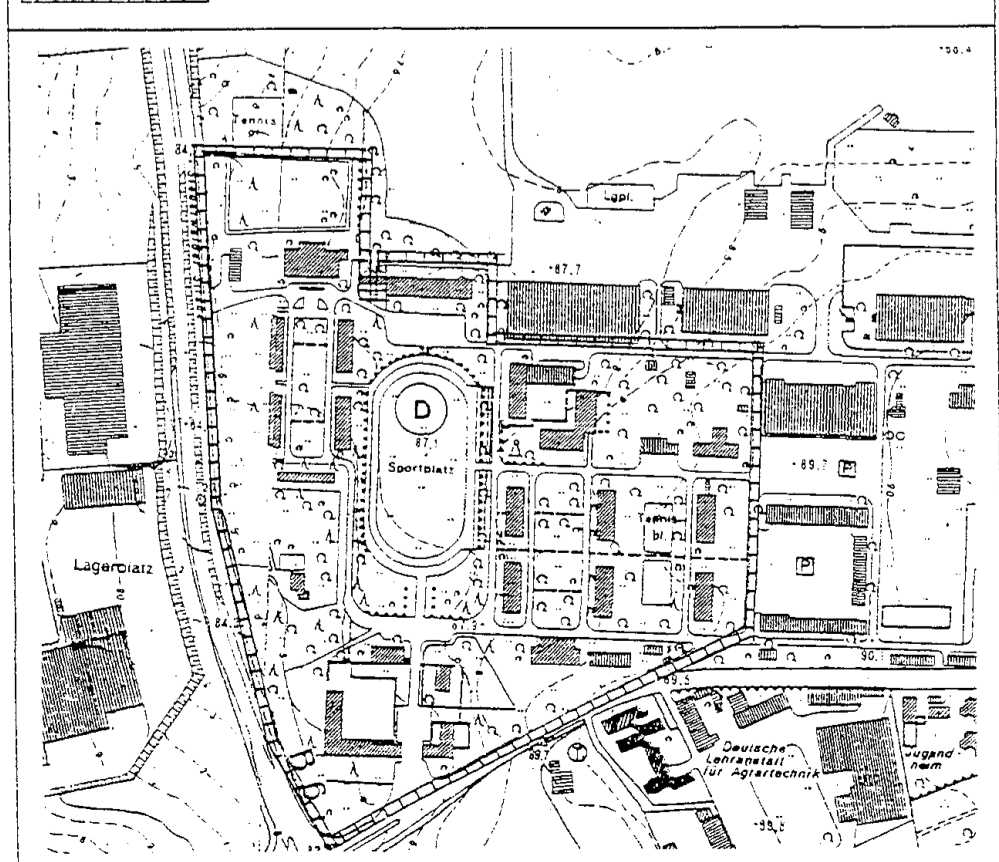
**Grundwassernutzung**

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu Grundwasser belastenden Altislagierungen ist das Grundwasser im Plangebiet nur eingeschränkt nutzbar.

Nachrichtliche Übernahme

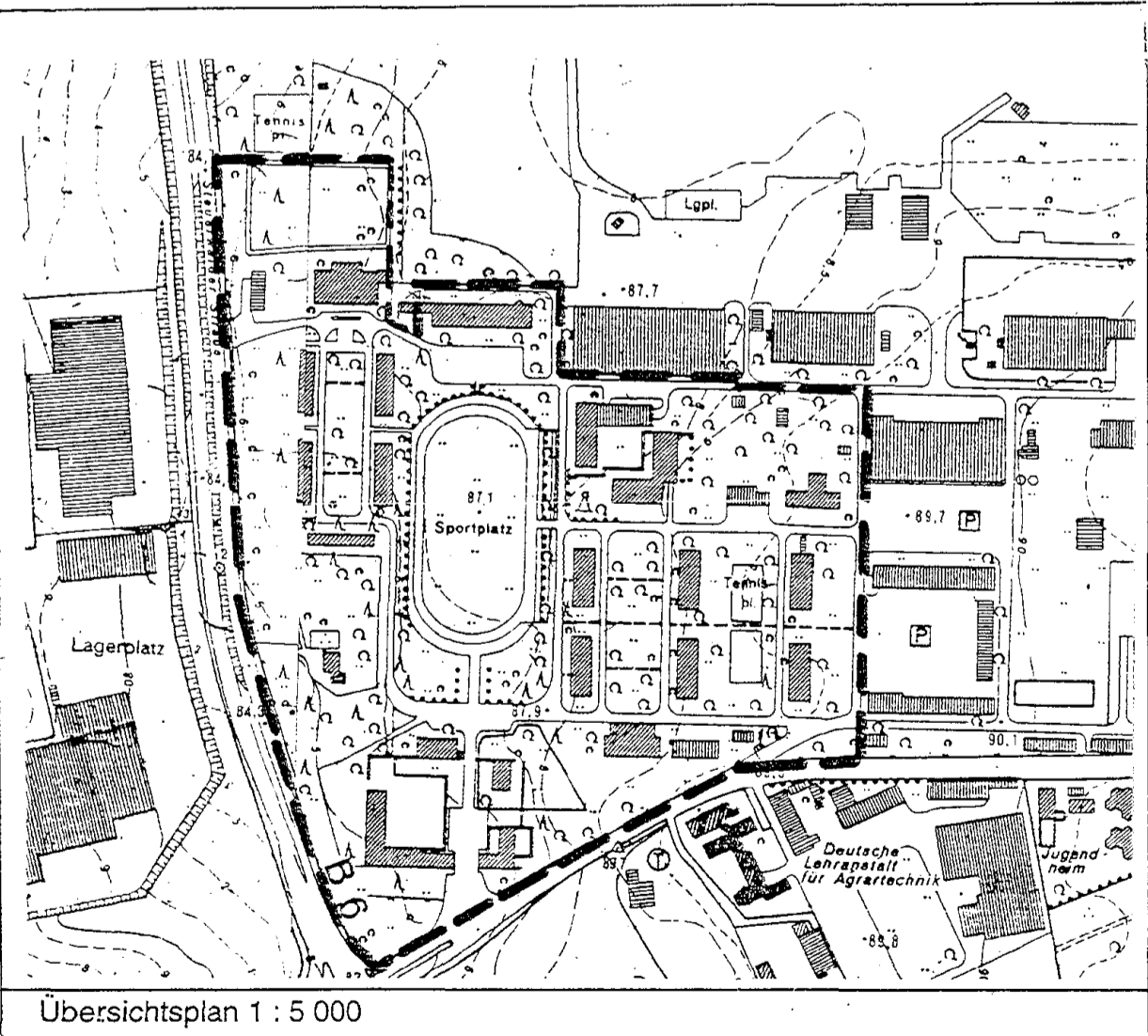
**Übersichtskarte**

Umgrenzung der Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 3 (3) NDschG)



Planzeichenerklärung

<b>GE</b>	Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzungen § 1)
<b>GE*</b>	Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzungen § 1 und § 2)
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl (GRZ)
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
<b>TH 8,00 m</b>	Traufhöhe (Höchstgrenze) (siehe textliche Festsetzungen § 3)
<b>FH 14,50 m</b>	Firsthöhe (Höchstgrenze) (siehe textliche Festsetzungen § 3)
	Baugrenze
	Baulinie
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Stellplätze
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Grünflächen
	Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: private Grünfläche
	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (siehe textliche Festsetzungen § 6)
	Erhalt von Bäumen (siehe textliche Festsetzungen § 7)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (siehe textliche Festsetzungen § 5)
	Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzungen § 8 Abs. 3)
	Gemeinschaftsstellplätze (siehe textliche Festsetzungen § 6)
	Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind (s. textliche Festsetzungen § 4, § 5.2 und § 6.2)
	Flächen, die mit Gehrechten zugunsten der Anleger zu belasten sind
	Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind
	Regenrückhaltebecken
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlichen Maßes der Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	<b>Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme</b> Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 3 (2) NDschG)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen)
	Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz



STADT HILDESHEIM

Bebauungsplan HN 135

" Tofrek-Barracks "