



<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer, Stand vom1.05.2012...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hildesheim, den25.02.2013..... LGLN, Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim</p> <p>.....gez. Brauer..... (L.S.)</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den30.08.2012..... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am04.08.12... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am09.08.12... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom11.08.12... bis22.08.12... Gleichzeitig bestand all-gemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den30.08.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am09.07.2012... zugestimmt und die Öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den30.08.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom25.07.2012... bis23.08.2012... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Auslegung ist am14.07.2012... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den30.08.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Warnecke.....</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert.</p> <p>Die Begründung 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.</p> <p>Der Betroffene 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 12.11.2012 als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den14.11.2012.....</p> <p>.....gez. Machens..... (L.S.) Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am25.11.2012... in Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am28.11.2012... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den02.05.2013..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</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 Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den11.06.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>.....gez. Kraaz.....</p>

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).
- 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 18. Juli 2012 (Nds. GVBl. S. 279).

Textliche Festsetzung

- Innerhalb der reinen Wohngebiete sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- In den Gebieten WA 2 A, WA 2 B und WA 3 sind an den Ostseiten von Gebäuden bei Wohn- und Schlafräumen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vorzusehen. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über die der Kurt-Schumacher-Straße zugewandten Gebäuseiten belüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die in den Gebieten WA 2 C und WA 4 festgesetzten baulichen Nutzungen sind erst zulässig, wenn die Bebauung in dem jeweils östlich angrenzenden Gebiet WA 2 B bzw. WA 3 im Rohbau fertiggestellt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- In den Wohngebieten WA 1 sind Gebäude mit einer Mindestlänge von 30 m zulässig. In den Wohngebieten WA 2 A, WA 2 B und WA 2 C sind Einzelhäuser mit einer Mindestgebäuelänge von 30 m zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise bis auf die Gebäuelänge, die neben der Mindestgebäuelänge von 30 m keiner Beschränkung unterliegt. Im Wohngebiet WA 3 sind neben Hausgruppen auch Einzelhäuser mit einer Gebäuelänge von mindestens 22 m zulässig. Der Abstand der Gebäude im Wohngebiet WA 3 untereinander darf maximal 7 m betragen. (§ 22 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, wie auch Terrassen und Wege bis zu 25 % überschritten werden. Für Garagen und Nebenanlagen mit Dachbegrünung ist eine Überschreitung um weitere 25 % zulässig. In dem Wohngebiet WA 2 C sind die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ausgeschlossen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 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)
- In den Wohngebieten WA 1 und WA 3 kann ein Zurücktreten von der vorderen Baulinie um 5 m im Erdgeschoss und um 2 m im zweiten Obergeschoss zugelassen werden. In den Wohngebieten WA 2 A, WA 2 B und WA 2 C sowie WA 3 kann ein Vor- oder Zurücktreten von der vorderen Baulinie um bis zu 2,00 m für höchstens ein Drittel der Gebäuelänge zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- Im Wohngebiet WA 1 können für Teile baulicher Anlagen bis maximal 7,50 m Höhe über dem Niveau der angrenzenden endgültig hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten westlichen und östlichen Baugrenzen bis zu 1 m zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Wohngebiete WA 1, WA 2 A, WA 2 B und WA 2 C und WA 3. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Garagen und Carports sind an der Zufahrtseite nur ab einem Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen und Carports ist in allen Baugebieten ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mit immergrünen Sträuchern 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 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2,00 m Breite mit immergrünen Sträuchern zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Im Einzelfall können die Abstandsflächen auf 1,00 m verringert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 125 m² versiegelter Fläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger, Laubbaum oder Obstbaum auf dem Baugrundstück anzupflanzen, 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)
- Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als ertüflichte Kabel herzustellen. Freileitungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

- Dachformen**
In den Gebieten ÖB 1 sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.
In den Gebieten ÖB 2 sind nur Gebäude mit Flachdächern oder Pultdächern bis 10 Grad Dachneigung zulässig.
In den Gebieten ÖB 3, ÖB 4 und ÖB 5 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit 30 bis 42 Grad Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Teile der Hauptgebäude sind in diesen Gebieten auch Flachdächer mit Dachterrassen zulässig.
In den Gebieten ÖB 7 und ÖB 8 sind nur Gebäude mit Flachdächern oder Pultdächern oder Walmdächern mit jeweils maximal 10 Grad Dachneigung zulässig. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Gebäudehöhen**
In den Gebieten ÖB 1 beträgt die zulässige Gebäudehöhe mindestens 9 m und höchstens 11 m. Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante der Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche. Für Aufzughäuser sind Überschreitungen um bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig.
In den Gebieten ÖB 2 und ÖB 7 beträgt die Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers mindestens 6 m und höchstens 11 m sowie im Gebiet ÖB 8 mindestens 9 m und höchstens 14,50 m. Die Gebäudehöhe ist von der Oberkante der Attika bzw. der Firstkante des Pultdachs und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche zu messen. Für untergeordnete Teile der Hauptgebäude sowie Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Gebäudehöhen zulässig.
In den Gebieten ÖB 3 beträgt die zulässige Traufhöhe des Hauptbaukörpers mindestens 6 m und höchstens 7 m. In den Gebieten ÖB 4 und ÖB 5 beträgt die zulässige Traufhöhe maximal 4 m. Für Geschosse oberhalb des ersten Vollgeschosses ist in diesen Gebieten eine Traufhöhe von bis zu 7 m zulässig. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen.
Im Gebiet ÖB 3 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 11 m. In den Gebieten ÖB 4 und ÖB 5 beträgt die zulässige Firsthöhe maximal 9 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Drempelhöhe**
In den Gebieten ÖB 3, ÖB 4 und ÖB 5 beträgt die maximal zulässige Drempelhöhe 30 cm. Die Drempelhöhe ist an der Außenseite der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschoss-Rohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren zu messen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Dachmaterialien**
In den Gebieten ÖB 3, ÖB 4 und ÖB 5 sind als Material der Dachoberfläche nur nicht glänzende Dachsteine in anthrazitgrau bis schwarzbraun zulässig. Als Beurteilungsgrundlage dienen die im Farbregister RAL 850 HR festgelegten Farben: RAL 7016 (anthrazitgrau), RAL 7021 (schwarzgrau) und RAL 8022 (schwarzbraun). Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung, untergeordnete Teile der Hauptgebäude mit Flachdach, Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttorauminhalt. (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)
- Fassadengestaltung**
In den Gebieten ÖB 1, ÖB 2, ÖB 4, ÖB 7 und ÖB 8 sind die Fassaden zu mindestens 80 % der Wandflächen eines Gebäudes als Putzflächen in Tönen von weiß bis hellgrau 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).
In den Gebieten ÖB 3 und ÖB 5 sind die Fassaden zu mindestens 80 % mit roten, rotbraunen oder rotbraunten Klinkersteinen zu gestalten. Die Farben müssen denen aus natürlichem Ton gebrannter Steine entsprechen. (§ 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)
- Einfriedigungen**
Sichtundurchlässige 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 des Dachfirstes bzw. der obersten Attika. Parabolantennen sind in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudetils 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 § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachformen, Gebäudehöhen, Drempelhöhe, Dachmaterialien, Fassadengestaltung, Geländeveränderungen, Einfriedungen und Antennen gemäß Ziff. 1 bis 8. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

Hinweis

Brandschutz
Aus dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine Löschwassermenge von 48 m³/h sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

Archäologie
Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalrechtlich Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet

WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II zwingende Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Einzelhäuser zulässig

Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Hausgruppen zulässig

offene Bauweise

abweichende Bauweise (sh. textl. Fests. Ziff. 5)

Baulinie

Baugrenze

Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Übersichtsplan

M 1:3000

Stadt Hildesheim

2. Änderung des Bebauungsplans OS 128.2 und Örtliche Bauvorschrift OS 128.2

"Neues Wohnen am Steinberg"

Maßstab 1:1000

06/12