

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Abschnitt Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsbeschränkungen

(1) Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen WA 1 und WA 2 sind die gem. § 4 (3) Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Vorkehrungen an Gebäuden und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

(1) Im gesamten Bebauungsplangebiet sind zum Schutz vor Schallemissionen aus angrenzenden Straßenverkehrsflächen die Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente und die Lüftungsanlagen nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszugestalten. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen an Gebäuden sind die Anhaltswerte für die Innengeräuschpegel nach VDI 2719. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(2) Im gekennzeichneten Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Aufenthaltsräume mit Lüftungselementen zu versehen, deren bewertetes Schalldämmmaß R_w dem der verwendeten Fensterelemente entspricht. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(3) Im gekennzeichneten Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Freisitzflächen vorzugsweise auf den der Kreisstraße K 203 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Bei Anordnung von Freisitzflächen an anderen Gebäudeseiten ist die Sichtverbindung zu den Verkehrswegen durch geeignete Schallhindernisse (Wand, Mauer o.ä.) zu unterbrechen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfangsgänge anzurechnen. (§ 20 (3) Satz 2 BauNVO)

§ 4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Baugebieten (WA 1 und WA 2) sind je Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

§ 5 Stellplatzanlagen, Garagen und Nebenanlagen

(1) Garagen und Carports sind nur ab einem Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 (5) BauNVO)

(2) Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandflächen sind bis auf eine maximal 5 m breite Zufahrt zu begrünen. (§ 23 (5) BauNVO)

(3) Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttoflächeninhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 (5) BauNVO)

§ 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mittelhochwüchsige standortgerechte heimische Laubbäume und hochwüchsige heimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(2) Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zusätzlich zu den in § 7 Abs. 1 anzupflanzenden Bäumen mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch oder hochwüchsiger heimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB)

(3) Die nach Nrn. 1 und 2 anzupflanzenden Bäume und Sträucher 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 (1) Nr. 25 a BauGB)

§ 7 Einzelstandorte zum Anpflanzen von Bäumen

Die 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. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 2,0 m zulässig. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

§ 8 Sonstige Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken (vgl. Pflanzliste). Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 a BauGB)

(2) Pkw-Stellplätze, sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände ein Rasenanfall von mindestens 30 % besteht. Verläuft der Hauszugang über eine Zufahrt, so ist für den Zugang eine Pflasterung auf 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt auf 0,50 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die Baugebiete im Bebauungsplangebiet sind vollständig als Eingriffsbereich bestimmt.

(2) Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (s. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung) sind dem Eingriffsbereich nach Abs. 1 insgesamt zugeordnet.

§ 10 Ausschluss baulicher und nicht baulicher Anlagen

Entlang der an die landwirtschaftlichen Nutzflächen am westlichen Plangebietsrand angrenzenden Baugebietsflächen sind auf einer Grundstücksbreite von 50 m alle baulichen und nichtbaulichen Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 NBauO nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgenommen sind somit alle Anlagen, die fest auf dem Erdboden verankert sind, wie z.B. Zäune, Mauern und Nebenanlagen aller Art. (§ 14 (1) NBauO)

II. Abschnitt: Örtliche Bauvorschriften

§ 11 Trauf- und Firsthöhe

(1) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 56 (1) NBauO)

(2) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu messen. (§ 56 (1) NBauO)

(3) Die maximal zulässige Drempeihöhe beträgt 0,60 m. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschoßfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen. (§ 56 (1) NBauO)

§ 12 Dächer

(1) Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 42°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30° zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttoflächeninhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 56 (1) NBauO)

(2) Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. (§ 56 (1) NBauO)

(3) Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrüntem Dächern nur naturrote Tondachplatten oder dieser Farbe und Form entsprechende Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, sowie gläserne Teile der Dachabdeckung. (§ 56 (1) NBauO)

§ 13 Einfriedungen

Sichtundurchlässige Wände oder Mauern zur Einfriedung oder Abschirmung sind über 0,8 m Höhe nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 (1) NBauO)

§ 14 Antennen

Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 56 (1) Nr. 4 NBauO)

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzungen § 1)	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) BauNVO
0,5	Geschosflächenzahl - GFZ (s. textliche Festsetzungen § 4)	§ 16 (2) BauNVO
0,3	Grundflächenzahl - GRZ	§ 16 (2) BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
O	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
D	Nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 22 (3) BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen		
↔	Hauptgebäudeausrichtung - Hauptfirstrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
Verkehrsflächen		
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplatzfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Bereich für Ein- und Ausfahrten	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
Grünflächen		
■	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
■	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:	
■	Spielplatz	§ 9 (1) 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
■	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) 25 a BauGB
○	Anpflanzen von Einzelbäumen (s. textliche Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) 25 a BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

■	Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (s. textliche Festsetzungen § 2)	§ 9 (1) 24 BauGB
Sonstige Planzeichen		
■	Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
■	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Darstellungen ohne Normencharakter		
■	Bauliche Anlagen fortfallend	

HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56) maßgebend.

Löschwassermenge

Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge 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.

Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Kinderspielfläche und überlagernde Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Erläuterungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung konkretisiert.

Ordnungswidrigkeiten nach der Nieders. Bauordnung

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69 a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempe, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen und Überdachantennen.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.05.98). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Hildesheim, den 08.05.98

Stauvermessungsamt

Dr. J. J. J.

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Hildesheim, den 12.05.1998

Stadtplanungsamt

G. J. J.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 06.10.1997 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 13.10.1997 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht. Die Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 14.10. bis 10.11.1997. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den 17.11.1997

Der Oberstadtdirektor

G. J. J.

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 18.05.1998 zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den 20.05.1998

Der Oberstadtdirektor

G. J. J.

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 03.06. bis 27.08. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 25.08.1998 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.

Hildesheim, den 06.07.1998

Der Oberstadtdirektor

G. J. J.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert. Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am 05.10.1998 der Änderung zugestimmt.

Hildesheim, den 07.10.1998

Der Oberstadtdirektor

G. J. J.

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 12.10.98 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den 15.10.1998

Oberbürgermeister

G. J. J.

Der Beschluß zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 28.10.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.10.1998 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den 09.11.1998

Der Oberstadtdirektor

G. J. J.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verkehrs- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den 28.10.1999

Der Oberstadtdirektor

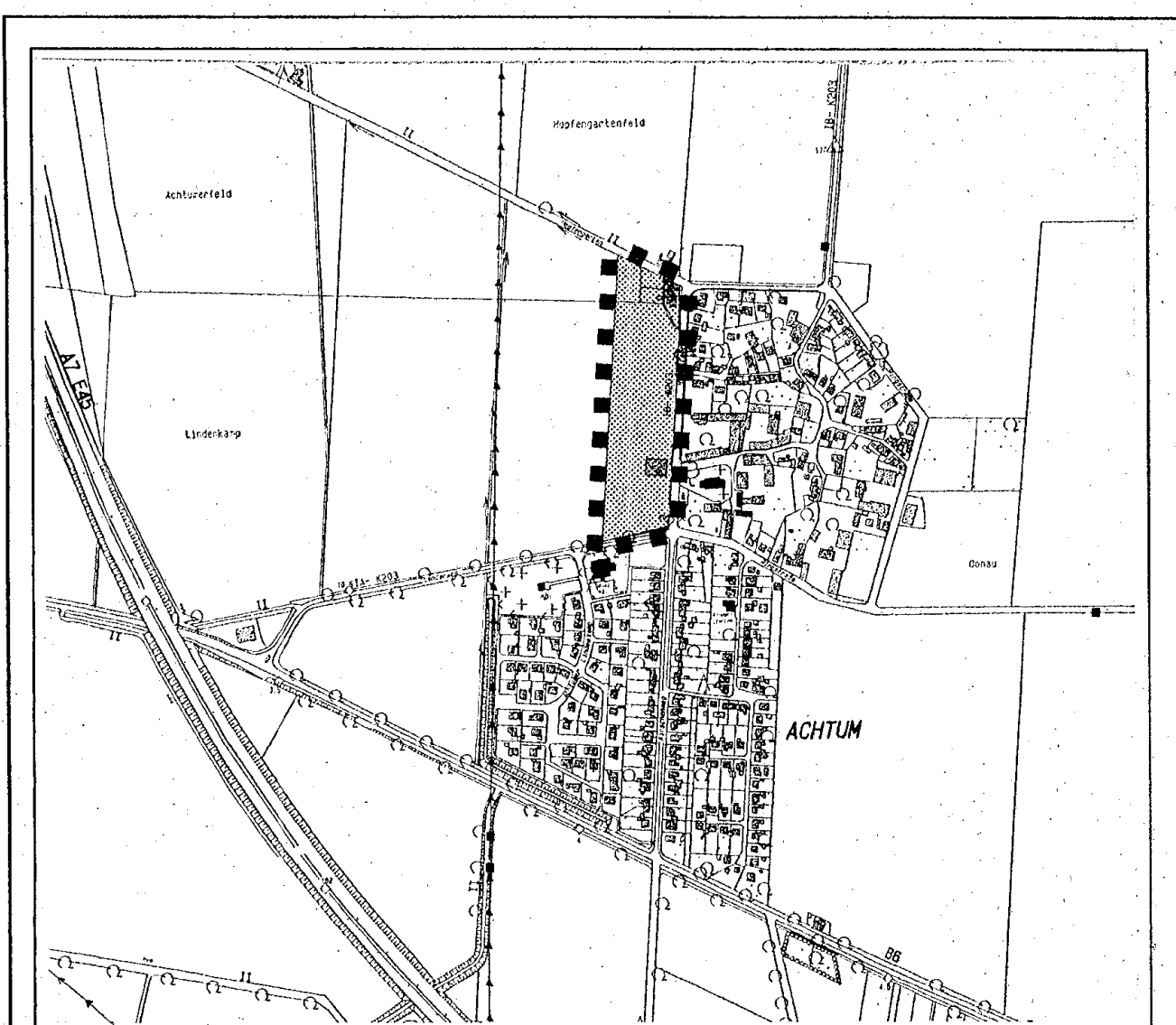
G. J. J.

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den

Der Oberstadtdirektor

G. J. J.



Übersichtsplan 1 : 10 000

Stadt Hildesheim
OT Achtum

Bebauungsplan AU 172
"Kleegarten"

M. 1: 1.000

10.9.1998

PLANERWERKSTATT 1
Stephanusstr. 23 • 30 449 Hannover
Tel.: 0511 • 45 40 26/27 • Fax: 45 10 28

