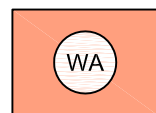




Planzeichenerklärung

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



Geschößflächenzahl

II-III

Zahl der Vollgeschosse



Grundflächenzahl

a

Abweichende Bauweise

3. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

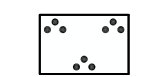


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrs-
flächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

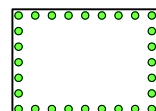


Parkanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

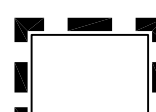


Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzung

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Die Nutzung des allgemeinen Wohngebiets ist erst nach der Realisierung der in der Urfassung festgesetzten Lärmschutzwand an der Bückebergstraße (B 1) zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Für die in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zu errichtenden Wohngebäude ist entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über die der Bückebergstraße (B 1) zugewandten Gebäudeselten belüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.
Für die straßenabgewandten Gebäudeselten kann der Lärmpegelbereich ohne gesonderten Nachweis um einen Bereich reduziert werden. Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen bewirkt werden, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt 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. Bei verringerten Abständen sind die Abstandsflächen mit Laubsträuchern oder Blütensträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Garagen und Carports sind an der Zufahrtsseite nur mit einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Die seitlichen und rückwärtigen Abstandsflächen sind mit Laubsträuchern oder Blütensträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zulässig. Für die gesamte Stellplatzanlage ist eine Zufahrt von maximal 5 m Breite zulässig. Die Abstandsflächen sind mit Laubsträuchern oder Blütensträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- In dem festgesetzten Baugebiet ist bei Anlage von mehr als vier Garagen und/oder Stellplätzen in unmittelbarer Nähe in gleichmäßiger Verteilung je vier Garagen und/oder Stellplätzen mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.
Alternativ ist zwischen Stellplatzreihen von mehr als 10 m Länge parallel zur Fahrgasse vor Kopf der Stellplätze ein mindestens 1,20 m breiter Streifen wie folgt zu bepflanzen:
 - mittel- bis hochwüchsige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, im Abstand von max. 10 m
 - bodendeckende Vegetation, bestehend aus extensivem LandschaftsrasenDie Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Nach anderen Festsetzungen anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume können auf die Gesamtzahl der nach dieser textlichen Festsetzung anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 250 m² der anteiligen Fläche ein mittel- bis hochwüchsiger standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Blütensträuchern in einer Pflanzdichte von mind. 1 Gehölz je 2 m² zu bepflanzen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen aller Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die nach den Ziffern 8 bis 10 anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch hochwüchsige standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Innerhalb des Wohngebiets sind die Dachflächen von Hauptgebäuden vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

- Der im Bereich des Gewässerrandstreifens gelegene Geh- und Radweg entlang des Kupferstranges ist in wassergebundener Decke herzustellen. Darüber hinausgehende Versiegelungsformen sind unzulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen zum Kupferstrang sind Einfriedungen nur in Form von Hecken auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.
(§ 56 Nr. 6 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften zu Werbeanlagen gem. Ziff. 1. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

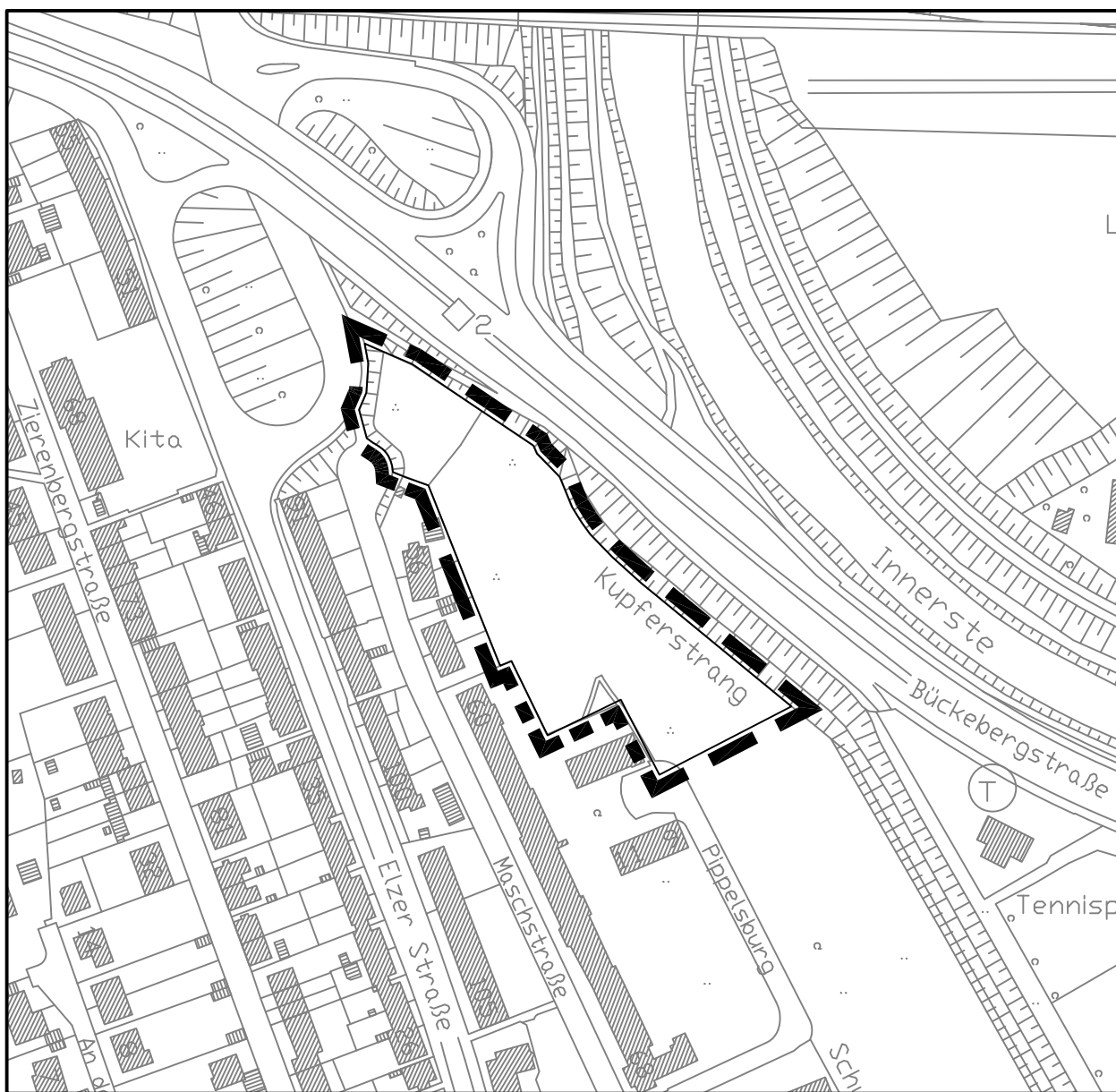
Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 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).

Hinweise:

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume, die unter den Schutz der Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim (in der Fassung vom 16.12.2002) fallen. Auf die verbotenen Maßnahmen gem. § 3 dieser Satzung wird hingewiesen.

Zur Urfassung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die maßgeblichen Lärmpegelbereiche geschossweise ermittelt wurden (Schalltechnisches Gutachten, Planungsbüro Lauterbach, 2007/2008).

Im Bereich des ehemaligen Werksgeländes befinden sich Bodenkontaminationen und Kampfmittelverdachtsflächen. Die vom Bauherrn ggf. zu ergreifenden Maßnahmen hängen von der künftigen Nutzung ab, müssen die Reinhaltung des Grundwassers gewährleisten und sind nach den Vorgaben des Bodensanierungsplans (Dr. Pelzer+Partner) durchzuführen.



Übersichtsplan

M. 1:2500



Stadt Hildesheim

1.Änderung des Bebauungsplans HW 300 und Örtliche Bauvorschrift HW 300 " Phoenix "

Maßstab 1:1000

04/12

<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...01.04.2012...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Hildesheim, den ...25.02.2013..... LGLN, Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim</p> <p>...gez. Brauer (L.S.)</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den ...30.08.2012..... 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 am beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis Gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den Der Oberbürgermeister Im Auftrage</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 ...04.08.2012... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den ...30.08.2012..... 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 vom ...13.08.2012... bis ...18.07.2012... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am ...08.06.2012... 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 ...30.08.2012..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>...gez. Warnecke</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. 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 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. Den Betroffenen 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 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ...13.02.2013... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den ...07.02.2013..... Der Oberbürgermeister</p> <p>...gez. Machens (L.S.) Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am ...13.02.2013... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ...13.02.2013... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den ...02.05.2013..... 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 nach Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ...24.05.2014..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>...gez. Kraaz</p>