



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 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 12. Dezember 2012 (Nds. GVBl. Nr.32/2012 S.589)

- ### Textliche Festsetzungen
- Innerhalb des Mischgebietes sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sind ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 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)
 - Innerhalb der mit I* gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Höhe von maximal 3,5 müßer dem Geländeneiveau zulässig. (§ 23 Abs.1 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 m³ 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)
 - Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- bis hochwüchsiger standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind flächendeckend mittelhochwüchsige standortgerechte heimische Laubbäume und hochwüchsige heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- ### Örtliche Bauvorschrift
- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m. 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. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3, Nr. 1 NBauO)
 - Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen. Der Dachüberstand muss mindestens der halben Drempeelhöhe entsprechen. Er ist waagrecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachabdeckung zu messen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - 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° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Rauminhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - Als Material der Dachoberfläche sind nur naturrote, nicht glänzendeTondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende Materialien zulässig. Davon ausgenommen sind begrünte Dächer, Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen bis 15 m³ Bruttorauminhalt. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60% der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Örtgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - Sichtundurchlässige Einfriedungen wie Mauern und Zäune über 0,8 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
 - Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, an dem und in dessen Höhe sie befestigt sind. Parabolantennen müssen mit ihrer Oberkante mindestens 1,50 m unterhalb der Oberkante des Dachfirsts bleiben. (§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)
 - Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempeelhöhe, Dachüberstand, Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und -material, Dachgestaltung, Einfriedungen und Parabolantennen gem. Ziff. 1 bis 8. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-92/2013 vom 15.05.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den ..07.11.2013.....

LGLN,Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim

...gez. Kähler...xmAR.....

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Hildesheim, den ... 21.08.2013

Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung

...gez. Warmecke.....

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 12.06.2013 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis Gleichzeitig bestand all- gemen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den ... 21.08.2013

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

...gez. Warmecke.....

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 ..12.06.2013... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den ...21.08.2013.....

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

...gez. Warmecke.....

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom bis 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.

Hildesheim, den ...21.08.2013.....

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

...gez. Warmecke.....

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.

Hildesheim, den Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

.....

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.

Hildesheim, den Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

.....

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 23.09.2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den ..25.09.2013.....

...gez. Machens..... (L.S.)

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am ..02.10.2013..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..02.10.2013..... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den ..04.11.2013..... Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

...gez. Warmecke.....

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.

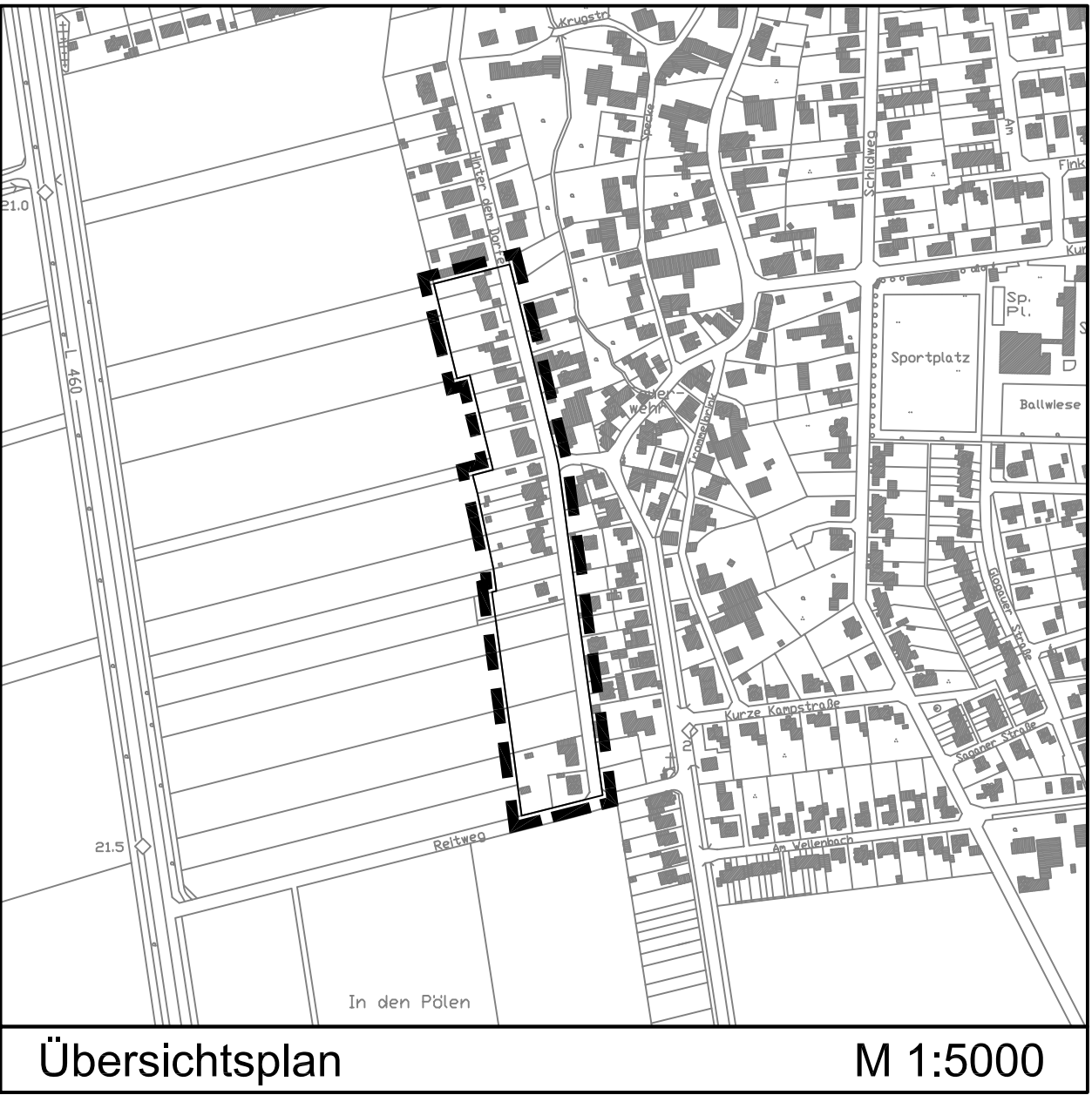
Hildesheim, den ..09.12.2014..... Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

...gez. Kaaaz.....

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 0,5 Geschosflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - I* Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. textl. Fests. Nr. 3)
 - 0 Offene Bauweise
 - 2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 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)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Stadt Hildesheim

3. Änderung des Bebauungsplans SO 235 und Örtliche Bauvorschrift SO 235

" Hinter dem Dorfe "

Maßstab 1:1000

05/13