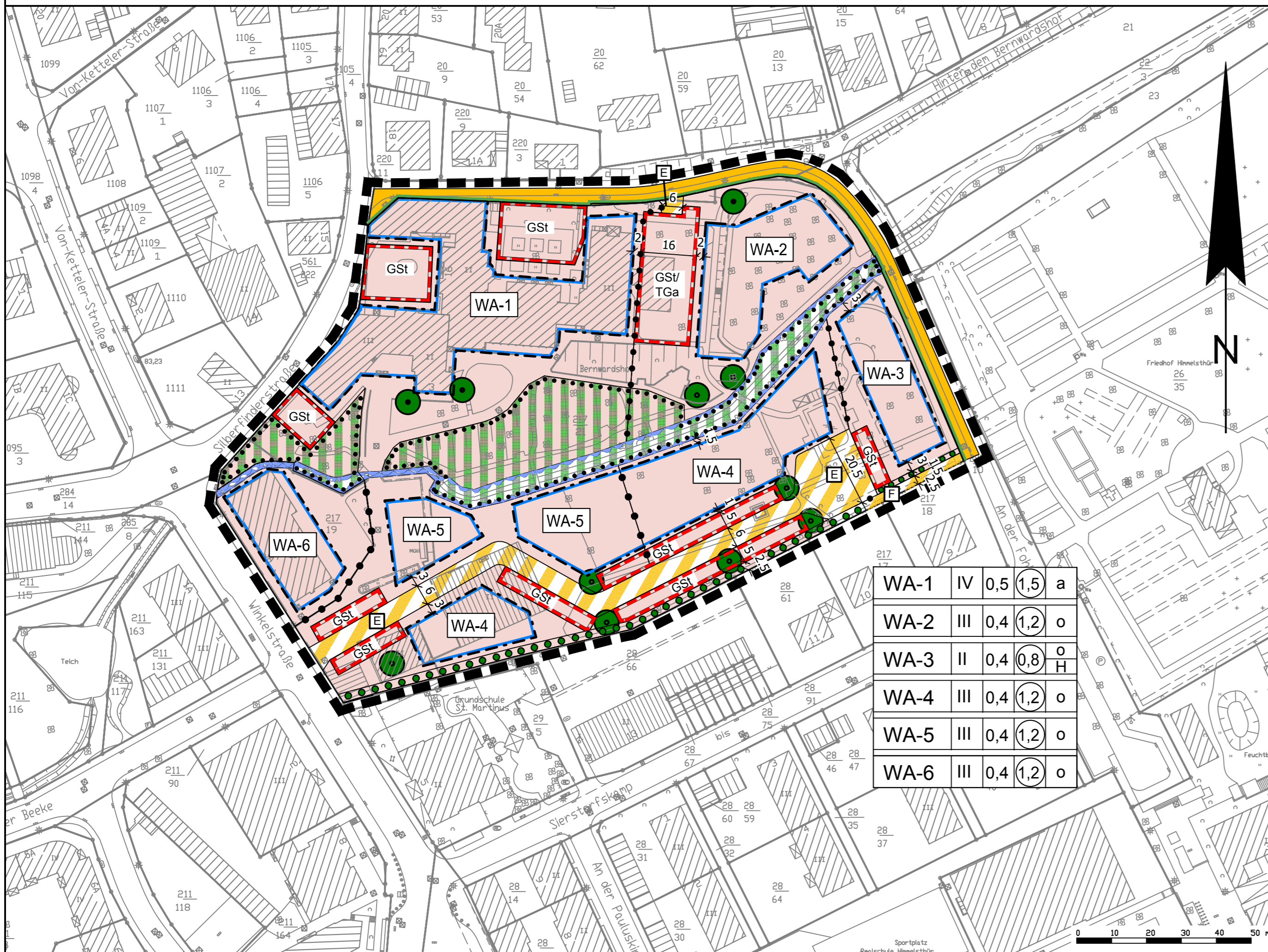


# Planzeichnung



# Textliche Festsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten WA sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA-2 und WA-4 sind über die festgesetzte maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinausgehende oberste Geschosse nicht zulässig. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA-2 ist über die festgesetzte maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus ein Garagengeschoss als unterstes Geschoss zulässig, in dem ausschließlich Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen sowie Keller- und Technikräume untergebracht werden dürfen. (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
- Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2 m durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO zulässig, wenn diese Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie nicht näher als 1,5 m an öffentliche Verkehrsflächen heranrücken. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- In den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind nur offene Stellplätze und Carports zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen, Carports und Nebenanlagen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Flächen besonderer Zweckbestimmung 'private Erschließung' zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, langfristig in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art und an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 25 m<sup>2</sup>, im Falle der Blutbuche im Norden des WA-2 mindestens 100 m<sup>2</sup>, unversiegelt sein und vor Überfahung, Bodenverdichtung, Leitungsquertungen etc. geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- In den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 1 m in 1 m Höhe sind Ersatzpflanzungen von Bäumen mit gleicher Art und an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen. Sonstige abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die festgesetzten Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind vor Überfahung, Bodenverdichtung, Leitungsquertungen etc. zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Innerhalb der überlagernd festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft und für die Gehölzerhaltung ist die Beeke als Gewässer III. Ordnung zu erhalten und in ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion zu sichern. Dabei ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- In dem festgesetzten Streifen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen, bis auf 1,8 m Höhe dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25b BauGB)
- Auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen mit mindestens 5 Stellplätzen ist je angefangene zehn Stellplätze mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen (Stammumfang von 20-25 cm), dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Überfahung, Bodenverdichtung, Leitungsquertungen etc. geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen sind mittel- bis großkronige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen (Stammumfang von 20-25 cm) und dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abweichungen vom zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 7,5 m sind zulässig. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 25 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Überfahung, Bodenverdichtung, Leitungsquertungen etc. geschützt werden. Die Anpflanzung dieser Gehölze wird auf die in Ziff. 13 genannte Anzahl der erforderlichen Bäume angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In den Gebieten WA-2, WA-4 und WA-5 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein halb-stämmiger oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer, standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Überfahung, Bodenverdichtung, Leitungsquertungen etc. geschützt werden. Vorhandene Bäume entsprechender Arten und gemäß der textlichen Festsetzungen Ziff. 13 und 14 anzupflanzende Bäume sind hierauf anrechenbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In den Gebieten WA-1, WA-2, WA-4 und WA-5 sind an jedem Wohngebäude mindestens ein geeignetes Sommer- oder Ganzjahresquartier für Fledermäuse in mindestens 3 m Höhe und eine Gruppe von mindestens drei geeigneten Nistmöglichkeiten für Mauersegler in mindestens 6 m Höhe zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf Lampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

# Örtliche Bauvorschriften

- In den Gebieten WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5 sind Dächer nur in Form von Flachdächern zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- In dem Gebiet WA-5 sind oberste Geschosse oberhalb des dritten Vollgeschosses so auszubilden, dass deren Außenwände allseits um mindestens 0,80 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Sofern dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist, darf von der Regelung nach Satz 1 auf den von der angrenzenden Erschließungsfläche abgewandten Seiten abgewichen werden. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten, die Ansichtsfläche solcher Werbeanlagen darf maximal 1 m<sup>2</sup> groß sein. (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
- Entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind sichtundurchlässige Einfriedungen wie Mauern und Zäune über 0,80 m Höhe nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- Parabolantennen dürfen nicht höher angebracht werden, als bis zu 1,0 m unterhalb der obersten Attika bzw. dem Ortsgang. Sie sind in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteiles anzupassen, an dem sie befestigt sind. Parabolantennen sind auch auf Flachdächern zulässig, wenn sie bis auf mindestens 50 m Entfernung aus einer Augenhöhe von 1,80 m hinter der Attika verdeckt bleiben. (§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Staffelfgeschosse, Werbeanlagen, Einfriedungen und Antennenanlagen gemäß Ziff. 1 bis 5 dieser Satzung. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

# Hinweise

- Grundsätzlich sind die Schutzbestimmungen des Bundesartenschutzrechtes einzuhalten.
  - Bei zukünftig notwendigen Beseitigungen von Gehölzen muss unabhängig von deren Struktur zum Schutz der darin eventuell nistenden Vögel bzw. siedelnden Fledermäuse der allgemeine Artenschutz Berücksichtigung finden. Gehölzbeseitigungen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erlaubt.
  - Großbäume sind vor der Fällung sowie Gebäude vor Sanierungs- und Abrissarbeiten von artenschutzrechtlich qualifizierten Personen auf das etwaige Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu untersuchen (z.B. von Fledermäusen oder Vögeln besiedelte Höhlen, Spalten, andere hinterliegende Fassadenverkleidungen oder Nester etc.). Wenn keine geschützten Tiere gefunden werden, sind die potenziellen Quartiere zu verschließen. Falls artenschutzrechtlich relevante Funde gemacht werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hildesheim abzustimmen.
  - Die Beseitigung des Folieneichs ist unter naturschutzfachlich qualifizierter Baubegleitung durchzuführen. Aufgefundene Amphibien müssen in geeignete Gewässer der östlich angrenzenden Innersteaue, z.B. in das OVH-Betreuungsgebiet Erlenbruch, umgesetzt werden.
- Bei Baumaßnahmen im Bereich des Bernwardshofes ist der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu beachten. Weiter bedürfen Erdarbeiten im gesamten Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG. Diese ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Erdarbeiten sind von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

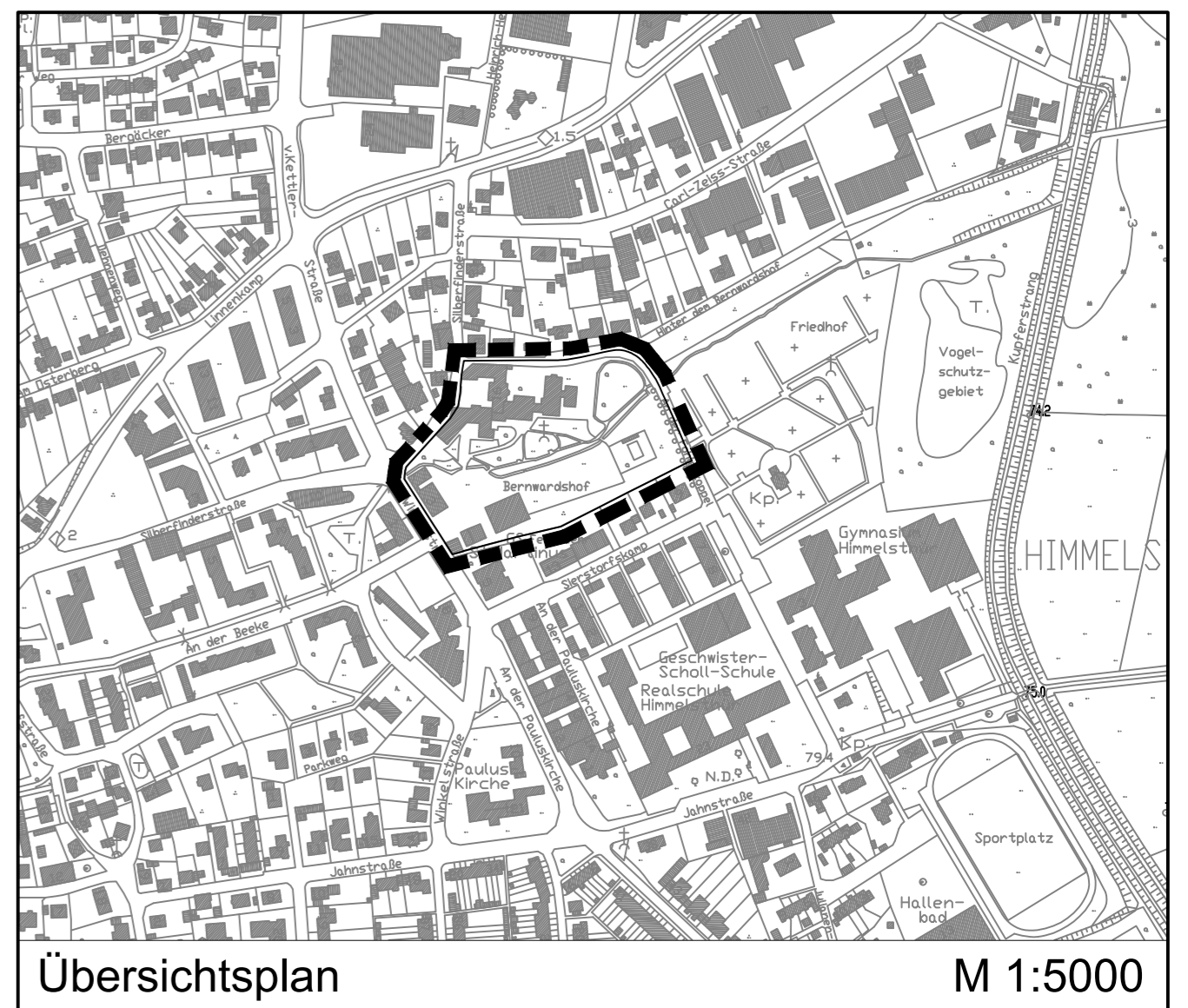
<p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Himmelshür Flur: 2 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</p>	<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-227/2016 vom 01.11.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hildesheim, den 06.07.2018 LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim</p> <p>gez. Hoberg</p>
<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs: plan: b (Dipl.-Ing. Georg Böttner) Körnerstr. 10A, 30159 Hannover</p> <p>Hannover, den 18.05.2018</p> <p>gez. Georg Böttner</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 01.07.2015 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2015 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.07.2015 bis 31.07.2015. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 22.05.2018 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröuer</p>
<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dieser örtlichen Bauvorschrift hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 07.03.2018 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 22.05.2018 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröuer</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 27.03.2018 bis 26.04.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 17.03.2018 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 22.05.2018 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröuer</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgeschriebenen Stellungnahmen geändert. Den Betroffenen wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.05.2018 bis 16.05.2018 Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hildesheim, den 22.05.2018 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröuer</p>	<p>Dieser Bebauungsplan und diese örtliche Bauvorschrift wurden gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 18.06.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 26.06.2018 (L.S.)</p> <p>gez. Dr. I. Meyer Oberbürgermeister</p>
<p>Der Beschluss des Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 25.07.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 25.07.2018 rechtsverbindlich geworden und liegen zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 07.08.2018 Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröuer</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister Im Auftrage</p>

# Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 16 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-6 (siehe textliche Festsetzungen Ziffern 1 bis 2)
  - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
  - 1,2 Geschossflächenzahl GFZ
  - III maximale Anzahl der Vollgeschosse (siehe textliche Festsetzungen Ziffern 3 bis 4)
- Bauweise und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5)
  - H nur Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
    - private Erschließung
    - privater Fußweg
- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Fläche für die Wasserwirtschaft (siehe textliche Festsetzung Ziffer 11)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Ziffer 12)
  - Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Ziffern 10 und 11)
    - Einzelbaum anpflanzen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 14)
    - Einzelbaum erhalten (siehe textliche Festsetzung Ziffer 9)
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - GSt: Gemeinschaftsstellplätze (siehe textliche Festsetzung Ziffer 7)
  - TGa: Tiefgaragenanlage

# Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634)
  - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786)
  - die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Seite 46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 19/2017, Seite 338)
  - das **Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Seite 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. Nr. 4/2017, Seite 48)



**Stadt Hildesheim**

## Bebauungsplan HT 204 und Örtliche Bauvorschrift HT 204 "Bernwardshof"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Maßstab 1:1000 18.05.2018