



Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 91)
- die Planzeicheneverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und des § 50 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368), hat der Rat der Stadt Hildesheim den Bebauungsplan SO 242 und die örtliche Bauvorschrift "Nordfeld II" beschlossen.

Hildesheim, den
 Oberbürgermeister

Hildesheim, den
 Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung

Hildesheim, den
 Im Auftrage

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

- WA₁** Allgemeine Wohngebiete
- MI₁** Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 0,8** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 113 m ü. NN** Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Ea** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H** nur Hausgruppen zulässig
- g** geschlossene Bauweise
- O** offene Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** öffentliche Parkflächen
- ↔** Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Ⓢ** Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle
- Ⓣ** Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- Öffentliche Grünfläche
- Ⓜ** Zweckbestimmung: Parkanlage

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- R** Regenwasserrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäume anpflanzen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 7)

9. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- ⬜** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ⬜** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- ⬜** Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadtentwässerung Hildesheim (SEHI) und der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (siehe textliche Festsetzung Ziffer 12)
- ⬜** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen
- ⬜** Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Wohngebiete
 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 9 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

§ 2 Mischgebiete
 Innerhalb der Mischgebiete sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsgelände i. S. des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsgelände sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Im Mischgebiet MI 1 sind Wohnnutzungen im EG nicht zulässig und in den darüber liegenden Geschossen nur ausnahmsweise zulässig unter der Voraussetzung, dass schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer zur schallabgewandten Seite angeordnet werden oder bauliche Schallschutzmaßnahmen (Glasprallwände oder verglaste Loggien) vor schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden. (§ 1 Abs. 9 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

§ 3 Bauweise
 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der Gebäudehöhe, und unter der Voraussetzung, dass der Abstand zwischen zwei Hauptgebäuden maximal 12 m betragen darf. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

§ 4 Garagen und Carports
 Garagen und Carports sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt bleiben und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Neu anzulegende Stellplätze sind, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, in Drän-/Rasenpflaster herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

§ 5 Erhalt von Anpflanzungen
 Die Anpflanzungen gemäß § 4 bis 6 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

§ 6 Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche ist gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß R_{w,res} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w,res} [dB]	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliche
I	bis 55	30	-	-
II	56 – 60	30	30	30
III	61 – 65	35	30	30
IV	66 – 70	40	35	35
V	71 – 75	45	40	40
VI	76 – 80	50	45	45

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Straße „Am Nordfeld“ abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen.

b) An den Fassaden mit Schlafräumen und Kinderzimmern sind fensterunabhängige Lüftungsansätze zu realisieren. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

c) Auf dem im Lärmpegelbereich IV liegenden Grundstück im WA 2 sowie den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die Anordnung offener Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Kinder- und Schlafzimmer) im 1. OG an der Straße „Am Nordfeld“ gelegenen Süd- und Ostseiten nicht zulässig.

d) Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den o.g. Festsetzungen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweise erbracht wird, dass z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrie geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2 reduziert werden.

§ 9 Bäume auf Baugrundstücken
 Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

§ 10 Aufschüttungen und Abgrabungen
 Die Baugrundstücke sind an die öffentliche Verkehrsfläche niveaugleich anzupassen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

§ 11 Hamster-Lebensraum
 Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist, entsprechend den Hinweisen des gründerischen Fachbeitrags, als Lebensraum für den Feldhamster zu entwickeln und zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 12 Leitungsrechte
 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der SEHI (Stadtentwässerung Hildesheim AG) und der EVI (Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG) zu belasten und darf nicht mit baulichen Anlagen überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Traufhöhen
 Innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 4 und MI 2 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe für eingeschossige Gebäude 4 m und für zweigeschossige Gebäude 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren an das Grundstück angrenzenden Endausbauhöhe der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 2 Firsthöhen und maximale Höhen baulicher Anlagen
 In dem Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und MI 2 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 11 m. Für das Wohngebiet WA 4 wird eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren an das Grundstück angrenzenden Endausbauhöhe der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie zu messen. Im Gebiet MI 1 beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 113 m ü. NN. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind zu messen zwischen der obersten Attika und der mittleren natürlichen Geländehöhe an der östlichen Baugrenze. Für technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3 m zulässig, sofern diese in die Gebäudehöhe integriert sind und einen Abstand von 1 m zur Dachkante einhalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 3 Drempehöhen
 Die maximal zulässige Drempehöhe beträgt 80 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 4 Dachformen
 In den Gebieten WA 2 bis WA 4 und MI 2 sind mit Ausnahme von Pultdächern alle Formen geneigter Dächer zulässig. In dem Gebiet WA 1 sind nur Walmdächer und Pyramiddächer zulässig. In dem Gebiet WA 1 beträgt die zulässige Dachneigung 22° bis 28°. Im Gebiet WA 2 sind nur Dachneigungen von 42° bis 48° zulässig. In den Gebieten WA 3, WA 4 und MI 2 beträgt die zulässige Dachneigung 30° bis 42°. Im Mischgebiet MI 1 sind ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit maximal 12° Dachneigung zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 5 Zwerchhäuser
 In den Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist für mittig anschließende Zwerchhäuser an eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Breite von maximal einem Drittel der Traufhöhe die Traufhöhe bis zu 7 m und die Dachform allgemein freigestellt. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 6 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Einschnitte und Dachbalkone
 Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Einschnitte und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60% der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ostgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 7 Material der Dacheindeckung
 Als Material der Dacheoberfläche sind in den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und im Mischgebiet MI 2 nur naturrote, braune und anthrazitfarbene nicht glänzende Ton- oder Schieferplatten oder dieser Farbe und Form entsprechende Materialien zulässig. Davon ausgenommen sind begrünte Dächer, Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen und gläserne Teile der Dachabdeckung. Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von unter 22° sind zu begrünen. Im Mischgebiet MI 1 sind Dachflächen von Hauptgebäuden zu begrünen. Dazu ist auf einem Substrat von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Aufbaustärke eine extensive Begrünung auszubringen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 8 Staffelgeschosse
 Im Gebiet MI 1 ist ein Geschoss oberhalb des 1. OG als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände um mindestens 0,80 m hinter die Außenwandfläche des 1. OG zurücktreten. Die Fassaden im Erdgeschoss und 1. OG sind einheitlich zu gestalten. Im 2. OG sind die Fassaden durch Material und Farbe deutlich von den unteren Geschossen abzusetzen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 9 Einfriedungen
 Sichtdurchlässige Einfriedungen wie Mauern und Zäune über 0,80 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)

§ 10 Antennen
 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 bzw. der Attika oder der Dachkante eines Pultdachs bleiben. Parabolantennen sind auch auf Flachdächern in mindestens 3 m Abstand zur Attika zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)

§ 11 Werbeanlagen
 In den allgemeinen Wohngebieten und im MI 2 sind freistehende Werbeanlagen unzulässig. Im Mischgebiet MI 1 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur mit einem Abstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Ansichtsfäche ist auf 4 m² begrenzt. (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

§ 12 Vorgärten
 In den Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf 3 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen als Vorgärten zu gestalten, die abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Zufahrten dauerhaft angelegte vegetative Grünflächen sein müssen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

§ 13 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe, Drempehöhe, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Dachfarbe und -material, Werbeanlagen, Einfriedungen, Parabolantennen oder Vorgärten gemäß Ziffer 1 bis 12. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Hinweise

1. Gründerischer Fachbeitrag
 Zu diesem Bebauungsplan wurde ein gründerischer Fachbeitrag vom Büro Stadtländschaft - Hannover, erarbeitet. Die im Bebauungsplan getroffenen gründerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden durch den gründerischen Fachbeitrag konkretisiert. Dem Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauGB zusätzlich eine bei Ahrgern, Gemeinde Giesen, liegende und im gründerischen Fachbeitrag näher beschriebene externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet, deren Absicherung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt ist.

2. Schallschutzmaßnahmen
 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm und Geräusmlärm vorbelastet, so dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen). Grundlage der Festsetzungen sind die Ergebnisse der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten schallschutztechnischen Untersuchungen der AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen. Einsichtnahme der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung möglich.

3. Archäologie
 Im Plangebiet ist aufgrund der Lage innerhalb einer bekannten archäologischen Fundstelle mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind die Arbeiten von geeignetem archäologischen Fachpersonal zu begleiten und Funde sach- und fachgerecht zu dokumentieren. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

4. Versickerung
 Aufgrund der Grundwasserstände und der Bodenverhältnisse sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht in Erwägung gezogen werden.

5. Drainagewasser und Grundwasser
 Die Einleitung von Drainagewasser und Grundwasser in die öffentliche Abwasseranlage ist unzulässig.



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan SO 242 und örtliche Bauvorschrift SO 242 "Nordfeld II"

Maßstab 1:1000 04/2022