

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### 2. Maß der Nutzung

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten kann bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden. Diese Überschreitung ist nur zulässig unter der Voraussetzung, dass die Dachfläche der Tiefgarage entsprechend der textlichen Festsetzung 3 c) begrünt wird.  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

### 3. Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplatzanlagen

a) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätzen zulässig.

b) Garagen und Carports sind nur mit einer dauerhaften Eingrünung und Dachbegrünung zulässig. Oberirdische Stellplätze sind durch Hecken und Baumpflanzungen zu strukturieren und abzuschirmen. Innerhalb von Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

c) Bei der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen sind die Dachflächen der Tiefgarage mit einer intensiven Begrünung mit mindestens 60 cm Substratüberdeckung zu versehen und gärtnerisch mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Unterirdische Garageschosse werden gem. 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die GFZ angerechnet.  
(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 21a Abs. 1 BauNVO)

### 4. Nebenanlagen

Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>2</sup> Bruttoarminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2,0 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Dachflächen von Nebenanlagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, dessen Substratstärke mindestens 8 cm zu betragen hat.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

## Textliche Festsetzungen

### 5. Teil-Versickerung und Regenwassernutzung

a) Die Flächen von Stellplätzen, Garagenvorflächen sowie die privaten Wege sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen (z. B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflasterfläche, wassergebundene Deckschichten, Schotterrasen).

b) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen in Zisternen und Regentonnen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der über den zur Gartenbewässerung hinausgehende Teil der Dachabflüsse muss konventionell abgeführt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 6. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch zu gestalten und mit Bepflanzungen zu versehen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Die Grünfläche im Zentrum des Bebauungsplangebietes ist von Bebauung - mit Ausnahme von Sitzgelegenheiten und Spielgeräten - freizuhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

### 7. Baum- und Strauchpflanzungen

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12/14, 3 x verpflanzt) oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter heimischer Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14/16, 3 x verpflanzt) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 10 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist zu erhalten und bei Abgang durch einen großkronigen heimischen Laubbaum zu ersetzen. Im Kronenbereich des Baums müssen mindestens 30 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Höhen

a) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei einem Vollgeschoss 4,00 m und bei zwei Vollgeschossen mindestens 6,00 und höchstens 7,00 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen.

b) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 10,00 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 13,00 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Dachsparren und der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.

c) Die maximal zulässige Drempehöhe beträgt 80 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen.

d) Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.  
(§ 84 Abs. 3, Nr. 1 NBauO)

### 2. Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgestaltung

a) In dem allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° und extensiv begrünte Flachdächer bis zu einer Neigung von 15° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind alle Formen begrünter Dächer unter 15° zulässig.

b) Auf den begrünten Dachflächen ist auf einem Substrat von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Aufbau dicke eine Saatgutmischung für Halbtrockenrasen mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus mindestens zwei Drittel regionaltypischer Arten auszubringen.

c) Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite bei geneigten Dächern darf höchstens 60% der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Dachform der Dachaufbauten ist freigestellt. Bei Dächern mit zwei Geschossebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig.

d) Im allgemeinen Wohngebiet sind bei nicht begrünten geneigten Dächern als Material der Dachoberfläche nur naturrote, braune und anthrazitfarbene nicht glänzende Tondachziegel oder dieser Farbe und Form entsprechende Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen und gläserne Teile der Dachabdeckung.

## Örtliche Bauvorschriften

e) Module, die der Energiegewinnung dienen, sind auf Flachdächern zulässig, wenn sie über der Dachbegrünung, maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Dachhaut, aufgeständert sind. Zum Dachrand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zu halten. Die Verpflichtung der Dachbegrünung besteht weiter. Bei gleich zur Dachhaut zulässig.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

### 3. Fassadengestaltung

Für Fassaden sind glänzende oder stark spiegelnde Materialien unzulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile ab 3,00 m<sup>2</sup> sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen zu wählen.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

### 4. Einfriedungen

a) Sichtdurchlässige Wände oder Einfriedungen, ausgenommen Hecken, Gehölze, über 1,0 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. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b) Stellplatzanlagen sind durch mindestens 120 cm hohe Hecken aus heimischen Laubsträuchern einzufassen.

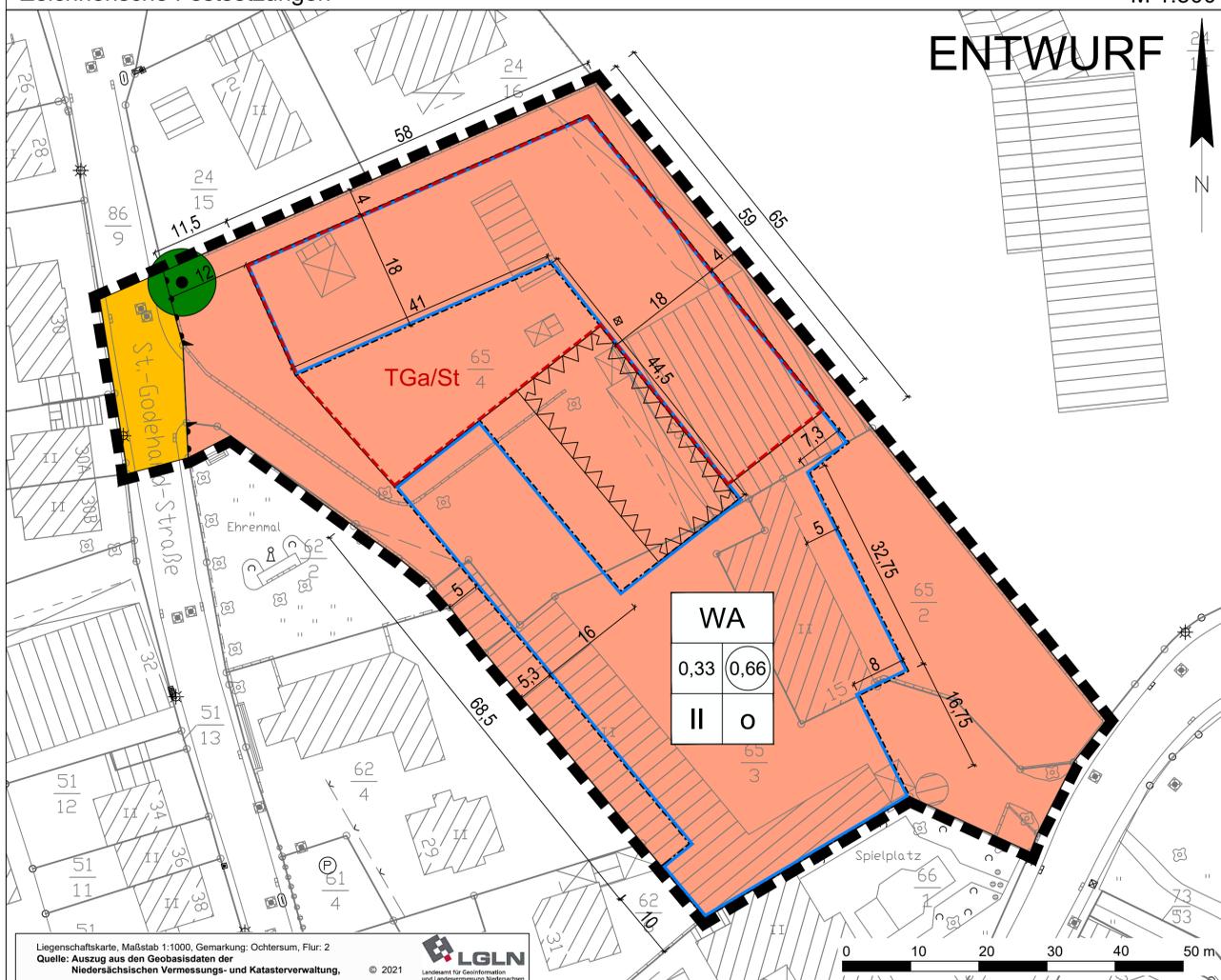
c) Einfriedungen, bis auf Mauern mit maximal 0,8 m Höhe gem. Ziffer a), haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

### 5. 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 bleiben. Einzelüberdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)

PRÄAMBEL	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), jeweils in der gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Hildesheim den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift OS 285, 2. Änderung "Wohnen an der St.-Godehard-Straße" beschlossen.	
(L.S.)	
Hildesheim, den .....	Oberbürgermeister
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (056-L-32/2023 vom 22.04.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	Hildesheim, den .....
Hildesheim, den .....	Im Auftrage
(L.S.)	
LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim	
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am ..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis ..... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.	Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Mobilität der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB in der Sitzung am ..... zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. 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. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Hildesheim, den .....	Hildesheim, den .....
Im Auftrage	Im Auftrage
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und zu dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneuert 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.	Dieser Bebauungsplan und diese örtliche Bauvorschrift wurden gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beauftragt, ihr wurde zugestimmt.
Hildesheim, den .....	Hildesheim, den .....
Im Auftrage	Im Auftrage
Der Beschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am ..... rechtsverbindlich geworden und liegen zu jedermanns Einsicht bereit.	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 Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.
Hildesheim, den .....	Hildesheim, den .....
Im Auftrage	Im Auftrage

## Zeichnerische Festsetzungen



Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, Gemarkung: Ochtersum, Flur: 2  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021  
LGLN  
Landamt für Geoinformation und Ländermessung Niedersachsen

## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung & 1)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,33 Grundflächenzahl  
0,66 Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

--- Baugrenze  
○ Offene Bauweise

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen  
▼ Einfahrtbereich  
~ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Bäume erhalten

### 6. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
TGa/St Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen  
~ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

### 6. Gestaltung von Freiflächen

Die Gestaltung von Vorgärten in Form von Schotter- oder Steingärten ist unzulässig. Die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen sowie von Folien, Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen ist allgemein ausgeschlossen.  
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

### 7. Ordnungswidrigkeiten

a) Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über First-, Trauf- und Drempehöhe, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung, Einfriedungen, Antennen und Freiflächengestaltung gemäß den Ziffern 1 bis 6. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## Hinweise

### Artenschutz

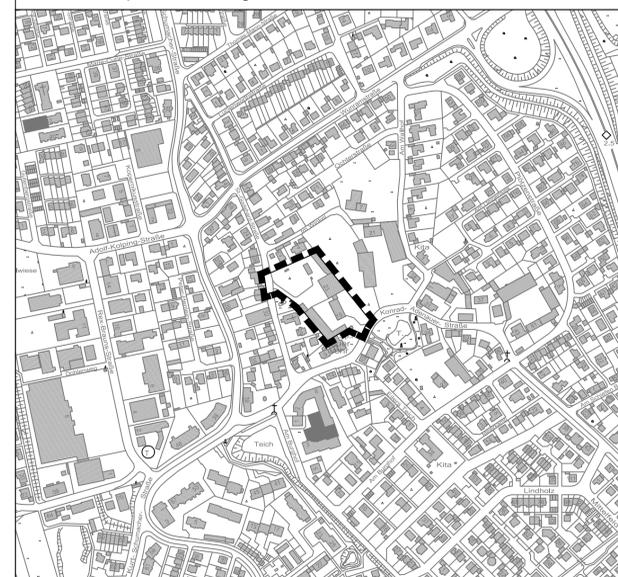
Bei Abriss-, Umbau- oder Neubearbeiten im Bebauungsplangebiet darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die u. a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

Innerhalb der dem Baubeginn vorausgehenden Nist- und Jungenaufzucht-Saison sind die bestehenden Gebäude und Freiflächen auf besonders geschützte Tiere und Pflanzen zu kartieren und im Falle eines Fundes von besonders geschützten Tieren, Pflanzen oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist ein Maßnahmenkonzept zu erarbeiten, das der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen ist. Dabei kann die Anbringung von Nisthilfen bzw. Fledermauskästen an vorhandener oder zukünftiger Bausubstanz erforderlich werden. Abrissarbeiten sind zur Vermeidung der Tötung von Tieren oder Beseitigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb der Nutzungszeiten der Fortpflanzungsstätten, d.h. außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 31. August jeden Jahres durchzuführen.

### Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## Übersichtsplan - Geltungsbereich



## Stadt Hildesheim

### 2. Änderung des Bebauungsplans OS 285 und örtliche Bauvorschrift OS 285 "Wohnen an der St.-Godehard-Straße"

Maßstab 1:500

05/2024