

- ### Planzeichenklärung
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA1 Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung § 1)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl (siehe textliche Festsetzung § 2)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - △ nur Hausgruppen zulässig
 - g geschlossene Bauweise
 - 2Wo maximal 2 Wohneinheiten
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P Öffentliche Parkflächen
 - A Fußgängerbereich
 - W Wirtschaftsweg
 - Einfahtsbereich
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Regenwasserrückhaltebecken
 - 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Baum anpflanzen (siehe textliche Festsetzung § 5)
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (siehe textliche Festsetzung § 3 c)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - GgG Gemeinschaftsgaragen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung § 3)

- ### Textliche Festsetzungen
- § 1 Art der Nutzung**
 a) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- b) Im allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 7 BauGB)
- § 2 Geschossflächenzahl**
 Die im Geltungsbereich des zulässigen Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- § 3 Passiver Schallschutz**
 a) Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche besteht die Pflicht zum schallschützenden Selbstschutz. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen.
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)) |
|------------------|-------------------------------------|
| I | ≤ 55 |
| II | 56 – 60 |
| III | 61 – 65 |
| IV | 66 – 70 |
| V | 71 – 75 |
| VI | 76 – 80 |
| VII | > 80 |
- Hinweis: Bei Außenlärmpegeln von L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Verhältnisse festzulegen.
- b) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumanzahl und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
- c) Für Schlafkammern (inkl. Gäste- und Kinderzimmer) ist in dem gekennzeichneten Bereich zum Schutz vor Straßenverkehrslärm fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen.
- d) Von den Festsetzungen b) und c) kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrundeliegenden schallschützenden Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- § 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Freiflächengestaltung**
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen auf einer Tiefe von mindestens 3 m zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten und von Versiegelungen freizuhalten. Die Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sind hiervon ausgenommen.
- In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA5 dürfen ausnahmsweise Fahrradstellflächen innerhalb der nicht überbaubaren, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen angelegt werden, sofern sie notwendig sind und der Flächenanteil überwiegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- § 5 Baum- und Strauchpflanzungen**
 a) Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer bis großer, standortgerechter Laubbäum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14/16, 3 x verpflanzt) oder ein halb- bis hochstämmiger Obbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12/14, 3 x verpflanzt) anzupflanzen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m² Wurzelraum angelegt werden.
- Geeignete Baumarten:
 Eibereiche (Sorbus aucuparia)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Haselnüchse (Carpinus betulus)
 Mahlnüchse (Sorbus intermedia)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Winterlinde (Tilia cordata, nur kleinblühende Sorten wie 'Rancho')
 Obstbäume
- b) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind einzelne frei wachsende Strauchreihen aus heimischen Gehölzen (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt) zu entwickeln, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind in einem Abstand zueinander von 3 m zu setzen. Nach dem Aufwachsen muss die Wuchshöhe der Pflanzung dauerhaft mindestens 1,50 m über Geländeoberkante betragen.
- Geeignete Gehölzarten:
 Holzapfel (Malus sylvestris)
 Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Schneeball (Viburnum div)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)
- c) Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbäum (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m² Wurzelraum angelegt werden.
- Geeignete Baumarten:
 Feldahorn (Acer campestre)
 Haselnüchse (Carpinus betulus), schmalkronig
 Spitzahorn (Cleveland), schmalkronig
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- d) In den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind mindestens vier mittelgroße bis große standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm) zu pflanzen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m² Wurzelraum angelegt werden.
- § 6 Garagen, Carports und Nebenanlagen**
 a) 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 und öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Diese Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten flächendeckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.
- b) Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttoflächen sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind bis auf eine maximale 5 m breite Zufahrt flächendeckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Im Einzelfall können die Abstandsflächen auf 2 m verringert werden, wenn ansonsten eine zweckmäßige Nutzung des Grundstücks nicht möglich ist. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- § 7 Stellplatzanlagen**
 Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind bis auf eine maximale 5 m breite Zufahrt flächendeckend mit Laubsträuchern zu pflanzen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nach dem Aufwachsen muss die Wuchshöhe der Pflanzung dauerhaft mindestens 1,50 m über Geländeoberkante betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- § 8 Aufschüttungen**
 Das Gelände der Baugrundstücke ist an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzend niveaugleich anzupassen. Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdausbau aus dem Grundstück zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Aufschüttungen oder Abgrabungen mit mehr als 50 cm Höhe sind unzulässig. Abgrabungen, die der

- ### Textliche Festsetzungen
- Belichtung von Kelleranlagen dienen, sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- § 10 Ausschluss von Freilichtungen**
 Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen. Freileitungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 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. 13 BauGB)
- § 12 Felderchen-Lebensraum**
 Die im Geltungsbereich C 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 die Feldlerche zu entwickeln und zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- ### Örtliche Bauvorschriften
- 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 senkrecht zwischen der Oberkante der Dachsparren und der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.
 - b) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 9,00 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 12,00 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Dachsparren und der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.
 - c) Die maximal zulässige Drempeilhöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen.
 - d) Die maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen im WA1 12,00 m und im WA2 und WA5 mindestens 6,00 m und maximal 8,00 m. Sie ist an der Oberkante der Außenwand von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberseite der äußeren Attika zu messen. (§ 84 Abs. 3, Nr. 1 N BauO)
 - Dachneigung, Dachdeckung/Dachgestaltung**
 - a) In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5 und WA7 sind mit Ausnahme von reinen Putzflächen alle Formen geneigter Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° zulässig. Putzflächen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie gegeneinander versetzt angeordnet werden und die gleiche Dachneigung haben.
 - b) In den Wohngebieten WA2 und WA5 sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer oder extensiv begrünte fach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° zulässig. Die Substratstärke hat bei der extensiven Dachbegrünung mindestens bei 10 cm zu liegen. Ausgenommen sind technische Einrichtungen, Dachterrassen, Vordächer, gläserne Teile der Dachabdeckung und sonstige deutlich untergeordnete Teile des Daches, Module, die der Energiegewinnung dienen sind zulässig, wenn sie über der Dachbegrünung angeordnet sind.
 - c) Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalken einer Dachseite bei geneigten Dächern darf höchstens 60% der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Orgängeln ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
 - d) Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen ist auf maximal 10% der Grundfläche der Dachfläche zulässig, darf jedoch 2 m Höhe nicht überschreiten. Technische Anlagen, die die Gebäudehöhe überschreiten, müssen mindestens 2 m von der Gebäudefassade zurückversetzt angeordnet sein. Eine Unterschreitung des Mindestabstandes kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die technischen Anlagen vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sind.
 - e) Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind alle Formen begrünter Dächer zulässig. Dazu ist auf einem Substrat von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Aufbauhöhe eine Saatgutmischung für Halbtrockenrasen mit mindestens 50 % Kräuteralte mit mindestens zwei Drittel regionaltypische Arten auszubringen. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttoflächen und Dachaufbauten ist die Dachform freigestellt.
 - f) In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5 und WA7 sind als Material der Dachoberfläche nur naturrote, braune und anthrazitfarbene nicht glänzende Materialien zulässig. Ausgenommen sind die Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, sofern es sich um einen untergeordneten Teil des Daches handelt, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen bis 15 m² Bruttoflächen.
 - g) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind sowohl geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° gemäß ÖNB 2a) und 2b) als auch extensiv begrünte Flachdächer oder extensiv begrünte fach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° gemäß ÖNB 2b) zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 N BauO)
 - 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 m² 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 N BauO)
 - Photovoltaik-/Solaranlagen**
 Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Zum Dachrand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zu halten. Die Verpflanzung der Dachbegrünung besteht weiter. Bei geneigten Dächern sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder Ebenen gleich zur Dachhaut zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 N BauO)
 - Einfriedlungen**
 - a) Sichtdurchlässige Wände oder Einfriedlungen, ausgenommen Hecken, Gehölze, über 0,8 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu landschaftlichen Flächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - b) Einfriedlungen, bis auf Mauern mit maximal 0,8 m Höhe gem. Ziffer a), haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
 - c) Zu den landschaftlichen Flächen sind Einfriedlungen nur mit maximal 80 cm Höhe als transparente Holzläufe, Stahlkäuzle mit senkrechter Stabung oder Drahtgeflechzzäune mit einem Abstand von mindestens 1 m zur landschaftlichen Fläche zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 N BauO)
 - 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. Parabolantennen sind auf Flachdächern oder fach geneigten Dächern zulässig, wenn sie mindestens 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassadenseite entfernt angebracht werden. (§ 84 Abs. 3 Nr. 4 N BauO)
 - Gestaltung von Freilichtungen**
 Die Gestaltung von Vorgärten in Form von Schotter- oder Steingärten ist unzulässig. Die Verwendung von Stein, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen sowie von Fellen, Geotextil oder Vegetationsböckern zur Gestaltung der Vegetationsflächen ist allgemein ausgeschlossen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 N BauO)
 - Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 N BauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Einstellplätze, Sockelhöhen, Fassadengliederung- und Gestaltung, Trauf- und Firsthöhen, Dachneigung, Dachdeckung- und Gestaltung, Dachaufbauten, Einfriedlungen und Antennen gemäß den Ziffern 1 bis 8. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 N BauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

Gründerischer Fachbeitrag
 Zu diesem Bebauungsplan wurde ein gründerischer Fachbeitrag von der Planungsgruppe Stadtländschaft erarbeitet. Die im Bebauungsplan getroffenen gründerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden durch den gründerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Schallschutzmaßnahmen und schallschützende Untersuchungen
 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der Normreihe DIN 4109, Schallschutz im Hochbau/ erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen § 3). Grundlage der Festsetzungen sind die Ergebnisse der im Rahmen des Bauleitungsverfahrens durchgeführten schallschützenden Untersuchungen der AMT Ingenieurgesellschaft mbH. Einsichtnahme der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau* ist im Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung möglich.

Archäologie
 Aufgrund der Nähe zu bekannten archäologischen Fundstellen handelt es sich um archäologische Verdachtsflächen, d. h. bei Erdarbeiten ist es möglich, dass Funde und/oder Befunde auftreten. Aus diesem Grund wird ausdrücklich die Melde- und Anzeigepflicht bei unerwarteten Bodenfunden gemäß § 14 NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) hingewiesen.

Versickerung
 Aufgrund der Grundwasserstände und der Bodenverhältnisse sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser nur an den dafür geeigneten Stellen in Erwägung gezogen werden. Diese sind dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen.

Baugrunduntersuchungen
 Es liegen eher heterogene Baugrundverhältnisse vor. Daher sind objektspezifische Baugrunduntersuchungen dringend anzuraten. Bei unentdeckten Gebäuden werden geotechnische Untersuchungen vor allem im Hinblick auf die Abklärung des Kellergeschosses empfohlen.

Außenbeleuchtung
 Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Altlastenverdacht und Kampfmittelräuung
 Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen, etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeistation. Das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover GLGN.

Antenschutz
 Gebölze dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September besetzt werden. Es ist vorab zu prüfen, ob sie als Brutplatz einheimischer Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Rodung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Weiterhin ist vor Beginn der Baumaßnahmen das Vorhandensein von Feldhamsterbauten auszuschließen.

Geltungsbereich B und C
 Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Lebensraum für den Feldhamster zu entwickeln und zu pflegen. Die im Geltungsbereich C 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 die Feldlerche zu entwickeln und zu pflegen.

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 27)
- Planungschartergesetz (PlanStG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1941), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 8)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBO) in der Fassung vom 4. Januar 2023 (BGBl. Nr. 0) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Stadt Hildesheim den Bebauungsplan H 174 und die örtliche Bauvorschrift EN 183 in der Großen Barnte beschlossen.
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.08.2023 (Nds. GVBl. S. 111)
- die Planzweckverordnung (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)

Hildesheim, den ..12.02.2024.....
 gez. Dr. J. Meyer.....
 Oberbürgermeister

Hildesheim, den ..14.02.2024.....
 (L.S.)

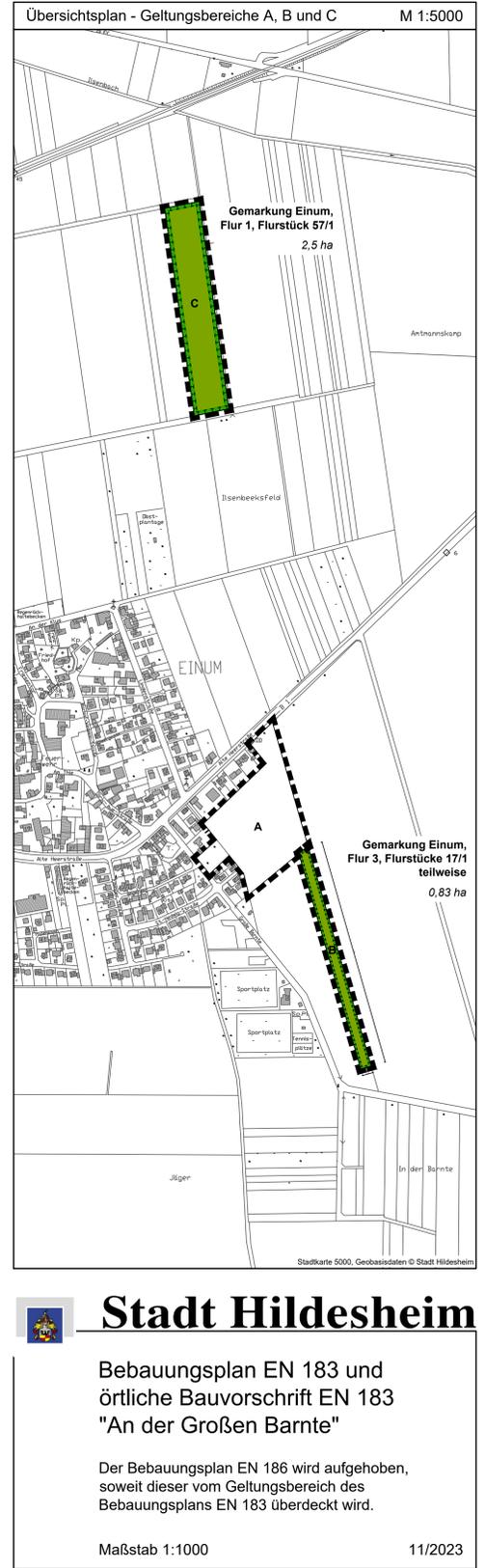
Hildesheim, den ..07.11.2023.....
 im Auftrage
 gez. Broder.....

Hildesheim, den ..07.11.2023.....
 im Auftrage
 gez. Broder.....

Hildesheim, den ..22.02.2024.....
 im Auftrage
 gez. Broder.....

Hildesheim, den ..11.04.2024.....
 im Auftrage
 gez. Broder.....

Hildesheim, den
 im Auftrage
 gez. Broder.....



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan EN 183 und örtliche Bauvorschrift EN 183 "An der Großen Barnte"

Der Bebauungsplan EN 186 wird aufgehoben, soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplans EN 183 überdeckt wird.

Maßstab 1:1000

11/2023