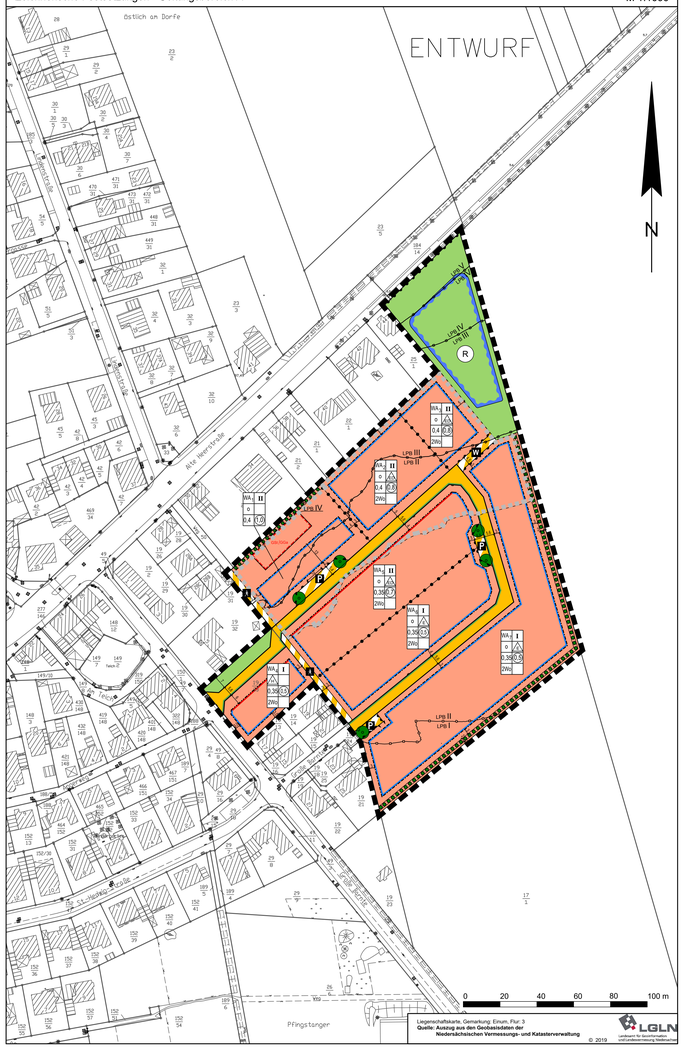
Zeichnerische Festsetzungen - Geltungsbereich A

M 1:1000



Liegenschaftskarte, Gemarkung Einum, Flur 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN Regionaldirektion Hildesheim Katasteramt Hameln-Hannover

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA₁ Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung § 1)

2. 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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H/1 nur Hausgruppen zulässig

g geschlossene Bauweise

ZWo maximal 2 Wohneinheiten

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkflächen

Fußgängerbereich

W Wirtschaftsweg

Einfahrtsbereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

Öffentliche Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RRB Regenwasserrückhaltebecken

7. 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)

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

9. 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

GGa Gemeinschaftsgaragen

LPB II / LPB I 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 können, errichtet werden.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 7 BauGB)

§ 2 Geschossflächenzahl
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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 schallechnischen 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 Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

c) Für Schlafräume (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 zugrundelegenden schallechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Freilichtgestaltung
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 Fahrradabstellflächen innerhalb der nicht überbaubaren, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen angelegt werden, sofern sie notwendig sind und der Grünflächenanteil 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 Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14/16, 3 x verpflanzt) oder ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12/14, 3 x verpflanzt) anzupflanzen, zu pflegen, 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:
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata, nur kleinkronige Sorten wie 'Rancho')
Obstbäume

b) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind einzelige frei wachsende Strauchreihen aus heimischen Gehölzen (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt) zu entwickeln, zu pflegen 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 catharticus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schneeball (viburnum div)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

c) Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein mittelgroßer bis großer standortgerechter, Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen, 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)
Hainbuche (Carpinus betulus), schmalkronig
Spitzahorn (Cleveland), sei nheimisch ode
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

d) In den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind mindestens vier mittelgroße bis große standortgerechte Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen, 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

§ 6 Teil-Versickerung und Regenwasernutzung
a) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die versiegelten Flächen von Zufahrten und Zuwegungen, Terrassen, Carports und Gartenhäusern auf den Privatgrundstücken selbst über flächgründige Versickerungsmulden zu versickern.

b) Die öffentlichen Fuß- und Radwege müssen einen Mindestfugenanteil von 2-5 % haben.

c) 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)

§ 7 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 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Diese Abstandsflächen sind mindestens 2 m breit 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)

§ 8 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 maximal 5 m breite Zufahrt flächendeckend mit Laubsträuchern zu pflanzen, zu pflegen, 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)

§ 9 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 Erdaushub aus dem Grundstück zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Aufschüttungen oder Abfangungen mit mehr als 50 cm Höhe sind unzulässig. Abgrabungen, die der Belichtung von Kellerräumen dienen, sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

§10 Ausschluss von Freileitungen
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 gründnerischen Fachbeitrags, als Lebensraum für den Feldhamster zu entwickeln und zu pflegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

§12 Feldlerchen- 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 gründnerischen Fachbeitrags, auch als Lebensraum für die Feldlerche zu entwickeln und zu pflegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Textliche Festsetzungen

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. 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 Drempelhöhe beträgt 80 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschossrohfußbodens 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 Außenfläche der Außenwand von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der obersten Attika zu messen.
(§ 84 Abs. 3, Nr. 1 NBauO)

2. Dachneigung, Dacheindeckung/Dachgestaltung
a. In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA6 und WA7 sind mit Ausnahme von reinen Pultdächern alle Formen geneigter Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° zulässig. Pultdächer 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 flach 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 aufgeständert sind.

c. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite bei geneigten Dächern darf höchstens 60% der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortgängen 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 Aufbaustärke eine Saatgutmischung für Halbtrockenrasen mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus mindestens zwei Drittel regionaltypischer Arten auszubringen. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt und Dachaufbauten ist die Dachform freigestellt.

f. In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA6 und WA7 sind als Material der Dachoberfläche nur naturrote, braune und anthrazitfarbene nicht glänzende Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der 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 m³ Brutto-rauminhalt.

g. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind sowohl geneigte Dächer mit einer Dach-neigung von 30° bis 42° gemäß ÖBV 2a) und 2f) als auch extensiv begrünte Flachdächer oder extensiv begrünte flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° gemäß ÖBV 2b) 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 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 NBauO)

4. Photovoltaik-/Solaranlagen
Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachfläche, zulässig. Zum Dachrand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zu halten. Die Verpflichtung 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 NBauO)

5. Einfriedungen
a) Sichtundurchlässige Wände oder Einfriedungen, ausgenommen Hecken, Gehölze, über 0,8 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur landwirtschaftlichen Fläche zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhohen- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b) Einfriedungen, bis auf Mauern mit maximal 0,8 m Höhe gem. Ziffer a), haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

c) Zu den landwirtschaftlichen Flächen sind Einfriedungen nur mit maximal 80 cm Höhe aus transparente Holzzäune, Stahlzäune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune mit einem Abstand von mindestens 1 m zur landwirtschaftlichen Fläche zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

6. Antennen
Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudetels 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 flachgeneigten Dächern zulässig, wenn sie mindestens 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassadenseite entfernt angebracht werden.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)

7. 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)

8. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Einstellplätze, Sockelhöhen, Fassadengliederung- und Gestaltung, Traufe- und Firsthöhen, Dachneigung, Dacheindeckung- und Gestaltung, Dachaufbauten, Einfriedungen und Antennen gemäß den Ziffern 1 bis 8. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

Gründnerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan wurde ein gründnerischer Fachbeitrag von der Planungsgruppe Stadtlandschaft erarbeitet. Die im Bebauungsplan getroffenen gründnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden durch den gründnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Schallschutzmaßnahmen und schalltechnische Untersuchungen
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der Normenreihe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen § 3). Grundlage der Festsetzungen sind die Ergebnisse der im Rahmen des Baulelplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen 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 auf die Melde- und Anzeigepflicht bei unerwarteten Bodenfunden gemäß § 14 NDSchG (Niedersächsisches Denkmal-schutzgesetz) 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 angeraten. Bei unterkellerten Gebäuden werden geotechnische Untersuchungen vor allem im Hinblick auf die Abdichtung 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 Kampfmittelräumung
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen, etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover LGLN.

Artenschutz
Gehölze dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September beseitigt 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 gründnerischen Fachbeitrags, auch 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. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 HO 74 und die örtliche Bauvorschrift EN 183 "An der Großen Barnte" beschlossen.

(L.S.)

Hildesheim, den .....

.....
Oberbürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig. Dach (L-N-30251 vom 16.06.2021), den sie hinreichend die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

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

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Hildesheim, den ..07.11.2023.....
Im Auftrage

.....

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am ..23.10.2019..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..01.01.2021..... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..12.01.2021..... bis .....15.02.2021..... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den ..07.11.2023.....
Im Auftrage

.....

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB in der Sitzung am ..23.10.2019..... zugestimmt und zur Auslegung bestimmt. Die Auslegung ist am ..01.04.2022..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..11.04.2022..... bis .....13.05.2022..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den ..07.11.2023.....
Im Auftrage

.....

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist am ..... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.

Hildesheim, den .....
Im Auftrage

.....

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 beigefügt. Ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den .....
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.

Hildesheim, den .....
Im Auftrage

.....

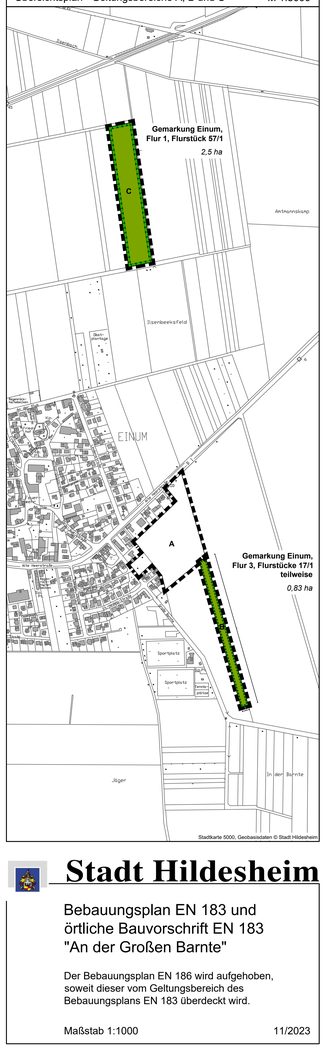
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.

Hildesheim, den .....
Im Auftrage

.....

Übersichtsplan - Geltungsbereiche A, B und C

M 1:5000



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