

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete (s. text. Festsetzung § 1)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Za Geschosshöhenzahl
 - Grundflächenzahl
 - 104,23 m UMN
 - max. Höhe baulicher Anlagen (s. text. Festsetzung § 2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 8 Abweichende Bauweise (s. text. Festsetzung § 3)
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasser- beseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken**
 - Verorgungsfäche
 - Verorgungsfäche Abwasser - Regenversickerungsbecken
 - Verorgungsfäche Abwasser
 - Verorgungsfäche für Löschwasserbehälter
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche (s. text. Festsetzung § 9)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Fläche für den Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. text. Festsetzung § 9)
 - Ausgleichsfläche Rebhuhn
 - Ausgleichsfläche Bluthänfling
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. text. Festsetzung § 9)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruppen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrupps
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (Ermittelte Miltärische Nutzung). Siehe Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 2.3)
 - Anbauverbotszone

Textliche Festsetzungen

§ 1. Art der baulichen Nutzung

a) In den festgesetzten Gewerbegebieten sind **Einzelhandelnutzungen** nicht zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

b) In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebskantine und Betriebskafeteria, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

c) In den Gewerbegebieten GE3 und GE4 sind Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude mit einem hohen Publikumsverkehr und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Eine mögliche ausnahmsweise Zulässigkeit kann durch einen gutachterlichen Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. (§ 1 (4) BauNVO)

§ 2. Maß der baulichen Nutzung

a) Die **Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch Nebenanlagen ist unzulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (5) BauNVO ist ebenfalls ausgeschlossen.** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (5) BauNVO)

b) Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

§ 3. Bauweise

a) Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der Gebäudehöhe, die keiner Beschränkung unterliegt. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

§ 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

a) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttoarbeitsfläche sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

§ 5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen als Grünflächen herzustellen, abgesehen von notwendigen Grundstückszufahrten und -abfahrten in den erforderlichen Mindestmaßen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

§ 6. Verkehrsfächen

a) Bis zum Anschluss der Planstraße E an die verlegte Bundesstraße 6 ist am westlichen Ende der Straße eine Wendeanlage zulässig. Angelegte Wendeanlagen sind, sobald die Anschlussstelle an die Bundesstraße 6 fertiggestellt worden ist, zu entlegen und entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung zu entwickeln. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)

§ 7. Führung von Versorgungsleitungen

a) Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

§ 8. Versickerung von Niederschlagswasser

a) Das anfallende und abzufließende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die schaffensreife Versickerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

§ 9. Öffentliche Grünflächen / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a) Auf der Fläche A 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind standortheimische Gehölze sowie Bäume entsprechend den Vorgaben des gründerischen Fachbeitrages anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

b) Auf der Fläche A 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist entsprechend der Vorgaben des gründerischen Fachbeitrages ein extensives Grünland mit Feldgehölzreihen und Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche A 2 befindet sich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Fläche dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für das Rebhuhn und ist entsprechend der Vorgaben des gründerischen Fachbeitrages zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der Fläche A 2 befindet sich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Fläche dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Bluthänfling und ist entsprechend der Vorgaben des gründerischen Fachbeitrages zu pflegen und zu erhalten.

Die externen Ausgleichsflächen innerhalb der Geltungsbereiche B und C sind entsprechend der Vorgaben des gründerischen Fachbeitrages anzulegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 und 25a BauGB)

Textliche Festsetzungen

c) Auf der Fläche A 3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind standortheimische Gehölze entsprechend den Vorgaben des gründerischen Fachbeitrages anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

d) Auf der Fläche A 4 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine Eingrünung des Versickerungsbeckens entsprechend den Vorgaben des gründerischen Fachbeitrages vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

§ 10. Anpflanzung von Bäumen entlang der Straßenverkehrsflächen

a) Entlang der Planstraße E sind einseitig ca. alle 20 m insgesamt 51 standortgerechte heimische Laubbäume entsprechend den Vorgaben des gründerischen Fachbeitrages anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung, Versiegelung und Leitungsquerungen etc. geschützt werden. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

§ 11. Anpflanzung von Bäumen auf Gewerbeflächen

a) Auf den Gewerbeflächen ist je 1.000 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbäum entsprechend den Vorgaben des gründerischen Fachbeitrages anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung, Versiegelung und Leitungsquerungen etc. geschützt werden. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 12. Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzflächen

a) Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je angefangene 4 Lkw-Stellplätze bzw. je 6 Pkw-Stellplätze ein groß- bis mittelgroßer Laubbäum entsprechend den Vorgaben des gründerischen Fachbeitrages zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung, Versiegelung und Leitungsquerungen etc. geschützt werden. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 13. Aufschüttungen

a) Die Baugrundstücke sind an die öffentliche Verkehrsfläche niveaugleich anzupassen. (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Hinweise

Brandschutz

Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge bereitgestellt werden, daher werden Flächen für Löschwasserbehälter vorgehalten.

Seveso III - Störfallbetrieb

Für die Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen gemäß Seveso - III - Richtlinie (GE3 und GE4), die von dem pauschalen Achtungsabstand überlagert werden, ist generell im Rahmen der Beantragstellung im Einzelfall zu prüfen, ob eine zu schützende Nutzung nach § 3 Abs. 5d BImSchG beantragt wird. Falls dies zu bejahen ist, muss von dem Antragsteller güdlicherweise nachgewiesen werden, dass unter Beachtung der stofffallspezifischen Faktoren des Störfallbetriebs und der neu beantragten Nutzung, die erforderlichen angemessenen Abstände gewahrt bleiben.

Immissionschutz

Bei der Ansetzung von Gewerbebetrieben ist durch einen gutachterlichen Nachweis zu bestätigen, dass keine schädlichen Umwelteinflüsse auftreten.

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 § 58 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 HN 294 und die örtliche Bauvorschrift HN 294 "Langes Feld" beschlossen.

Hildesheim, den (L.S.)
Oberbürgermeister

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Hildesheim, den (L.S.)
Fachbereich Stadtplanung und Stadterwicklung

LGLN Regionaldirektion Hameln/Itzehoe, Katastralamt Hildesheim

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß Abs. 1 BauGB im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am beschlossen. Der Ausschussbericht wurde am in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis Gleichzeitig bestand allgemeines Gehörrecht zur Aufklärung und Erörterung.

Hildesheim, den im Auftrage

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
Hildesheim, den im Auftrage

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am im Hinblick auf die Möglichkeit der Vorlegung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

Hildesheim, den im Auftrage

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift hat gem. § 10 BauGB und § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom an dem Ortstag beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, für wurde zugestellt.

Hildesheim, den im Auftrage

Dieser Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift wurden gem. § 10 BauGB und § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom an dem Ortstag beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, für wurde zugestellt.

Hildesheim, den im Auftrage

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift sind wieder Verlegungen von Verleihen- oder Formvorschriften nach Verlegungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und des Flächenutzungsplans nach Mängel des Abwägungsverganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.

Hildesheim, den im Auftrage

Hildesheim, den im Auftrage

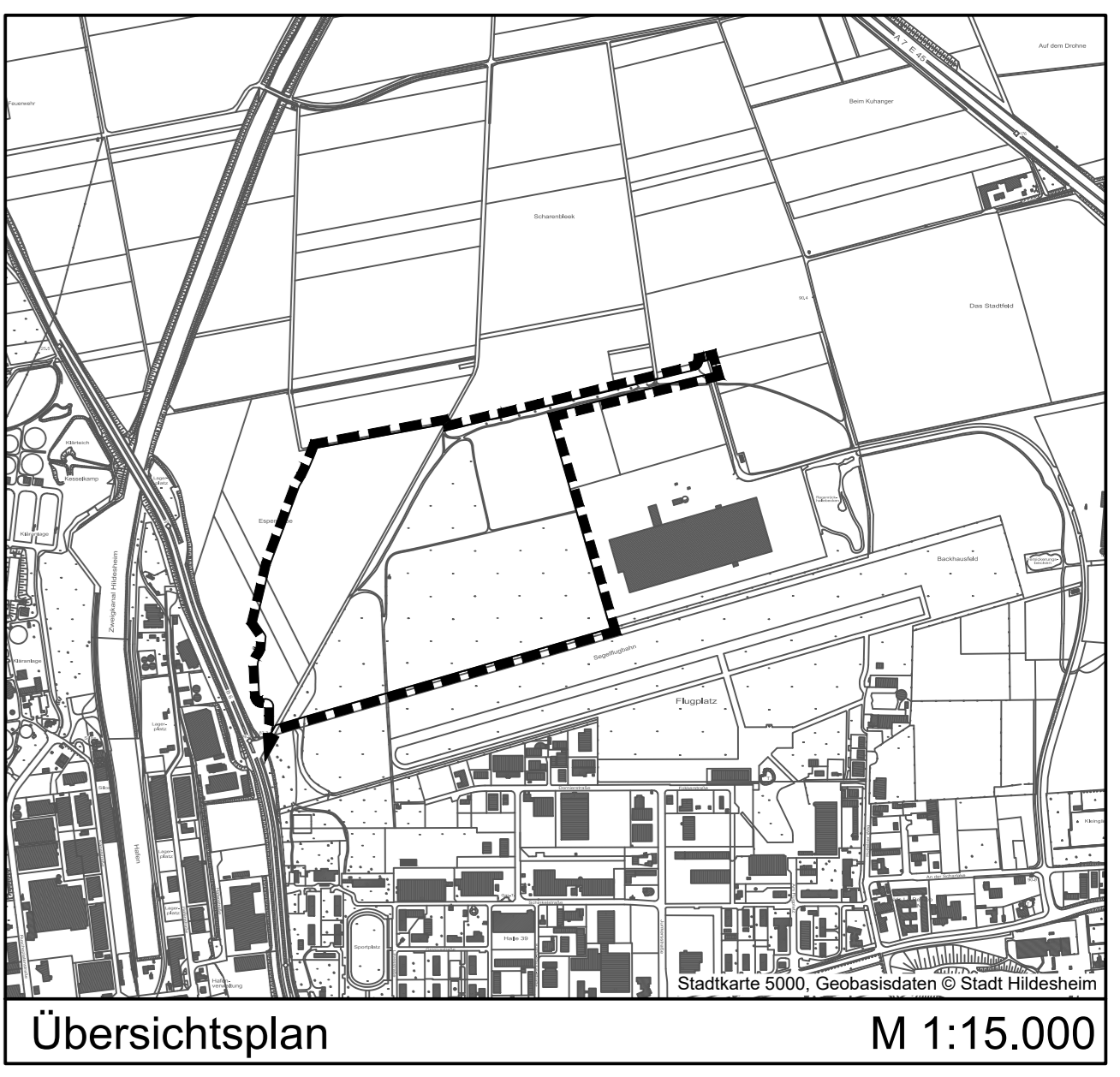
Rechtsgrundlagen

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanStG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 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), § 73a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (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)
- die Planzeichenverordnung (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)

Örtliche Bauvorschrift

- Flachdachgebäude und Garagen sind extensiv zu begrünen. Es ist eine Saatkombi gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. - F.L.L., DIN 189172, zu verwenden. Die Gesamt-Samenaufwandsmenge beträgt ca. 5 g/qm. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind zulässig. (§ 34 (3) Nr. 7 NBauO)
- Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO)
- Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist. (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO)
- Freistehende Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Flächen einhalten und dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Die Ansichtsfäche solcher Werbeanlagen darf maximal 8 m² groß sein. (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO)
- Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Innerhalb der Pflanzgebotflächen dürfen Werbeanlagen nicht aufgestellt werden. (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO)
- Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Werbeanlagen Ziff. 1-5. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HN 294 und Örtliche Bauvorschrift HN 294

"Langes Feld"

Der Bebauungsplan HN 292 wird aufgehoben, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HN 294 überdeckt wird.

Maßstab 1:2.000

11/2023