



- Textliche Festsetzungen**
- Art der Nutzung**
Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im MU1 sind Wohnnutzungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
In dem Urbanen Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen für (Tief-) Garagenanlagen sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)
 - Bauweise**
Es gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.
Ab 12 m bis maximal 25 m von der südwestlichen, vorderen Baugrenze an der Nikolaistraße kann die geschlossene Bauweise für eine Hofeinfahrt unterbrochen werden. Auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zu achten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Zu erhaltende Bäume und Sträucher**
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Wurzelbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
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 sowie die Parkplatzfläche im Norden sind hiervon ausgenommen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - MU Urbane Gebiete (siehe textliche Festsetzung § 1)
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1,0 Geschossflächenzahl
 - 0,5 Grundflächenzahl
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - g Geschlossene Bauweise (siehe textliche Festsetzung § 3)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Bäume erhalten
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten und Abgrenzung der als Höchstmaß zulässigen Anzahl an Vollgeschossen

- Textliche Festsetzungen**
- Dachbegrünung**
Die Dachflächen von Flachdachgebäuden und Garagenanlagen mit max. 15° Dachneigung sind ab einer Fläche von 5 m² extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 10 cm starke (Mager-)Substratauflage und eine Saatmischung gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. - FLL, DIN 18917, zu verwenden.
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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB)
 - Außenbeleuchtung**
Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hildesheim den Bebauungsplan HW 55, 2. Änderung "Nikolaistraße", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hildesheim, den18.09.2024.....
.....gez. Dr. I. Meyer.....
Oberbürgermeister

Hildesheim, den16.10.2024.....
.....(L.S.).....
.....gez. Münstedt, VmOR.....
LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Hildesheim, den29.07.2024.....
Im Auftrage
.....gez. Pilot.....

Hildesheim, den29.11.2024.....
Im Auftrage
.....gez. Pilot.....

Hildesheim, den07.08.2024.....
Im Auftrage
.....gez. Pilot.....

Hildesheim, den17.09.2024.....
Im Auftrage
.....gez. Pilot.....

Hildesheim, den24.10.2024.....
Im Auftrage
.....gez. Pilot.....

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (056-L4-24/2024 vom 21.09.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und zu dieser örtlichen Bauvorschrift hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

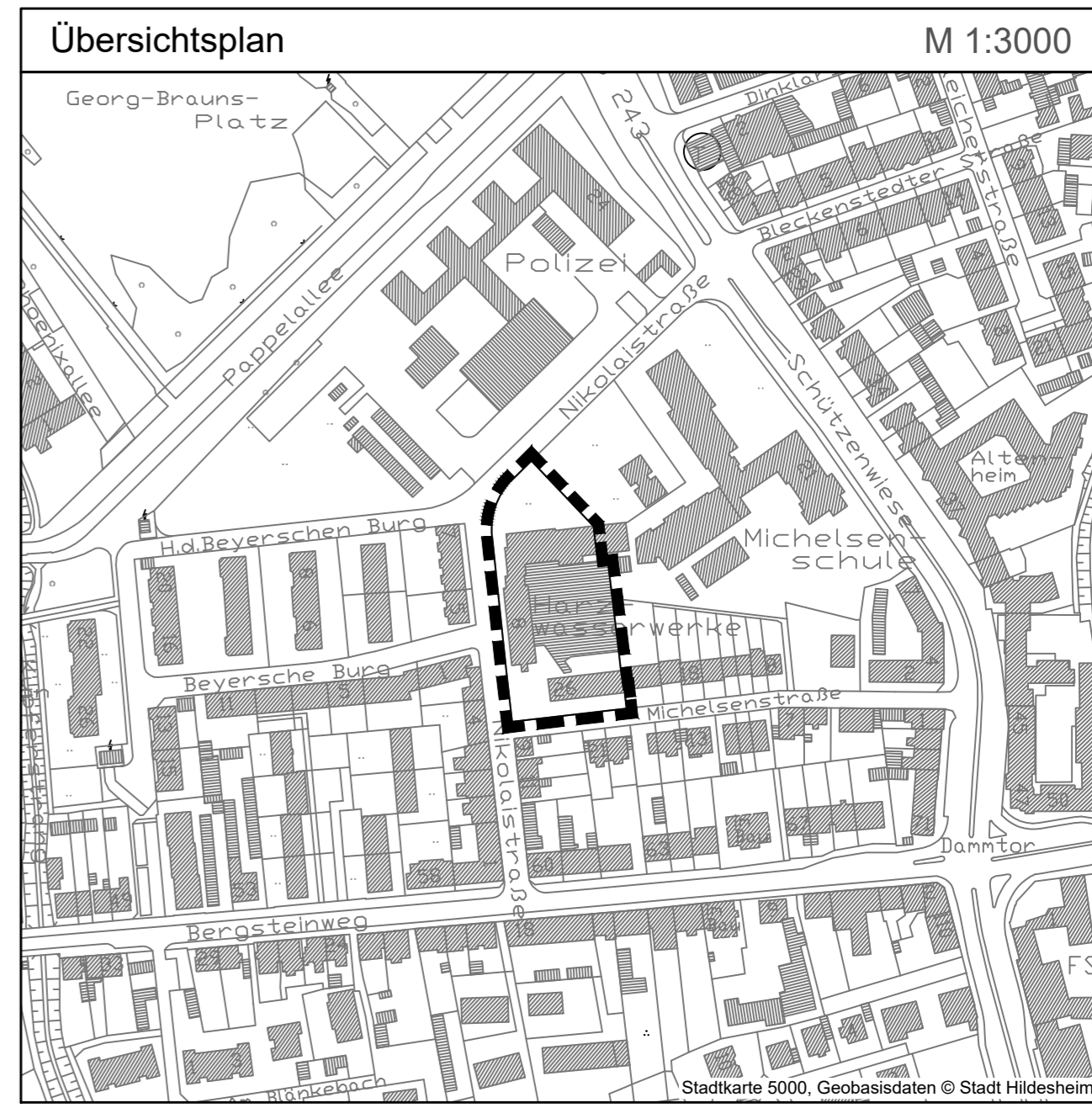
Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 27.09.2023, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2023, in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 23.10.2023 bis 22.11.2023. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB in der Sitzung am 05.06.2024, zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung ist am 15.06.2024, 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 17.06.2024 bis 24.07.2024, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 16.09.2024, als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist 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.

- Hinweise**
- Archäologie**
Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen ist. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Erdarbeiten sind von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen gemäß § 6 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.
- Kampfmittelräumung**
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen des Plangebietes noch Bombenblindgänger, Munition bzw. Munitionsreste vorzufinden sind. Es ist daher baubegleitend darauf zu achten und bei Funden das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen sowie der Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Hildesheim einzuschalten.
- Altlastenverdacht**
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplangebietes Innersteue in der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO) und ist aufgrund der zu erwartenden harzbergbaupischen Schwermetallbelastungen dem Teilgebiet 1 der BPG-VO zuzuordnen. Bei Nutzungsänderungen und/oder Eingriffen in den Boden sind die Vorgaben der BPG-VO zu beachten.



Stadt Hildesheim

2.Änderung des Bebauungsplans HW 55 „Nikolaistraße“

Maßstab 1:500

08/2024