

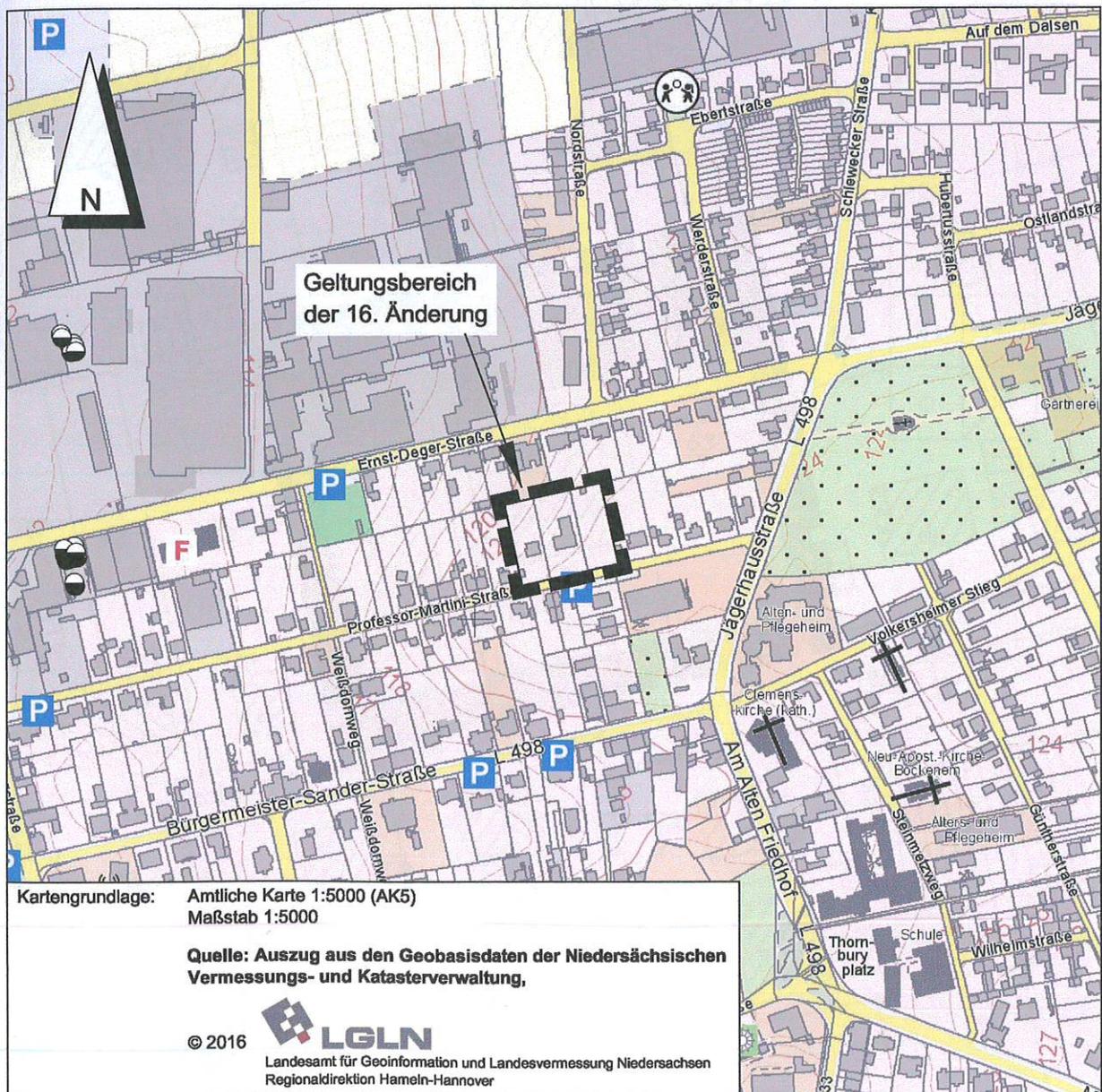
# URSCHRIFT

## BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

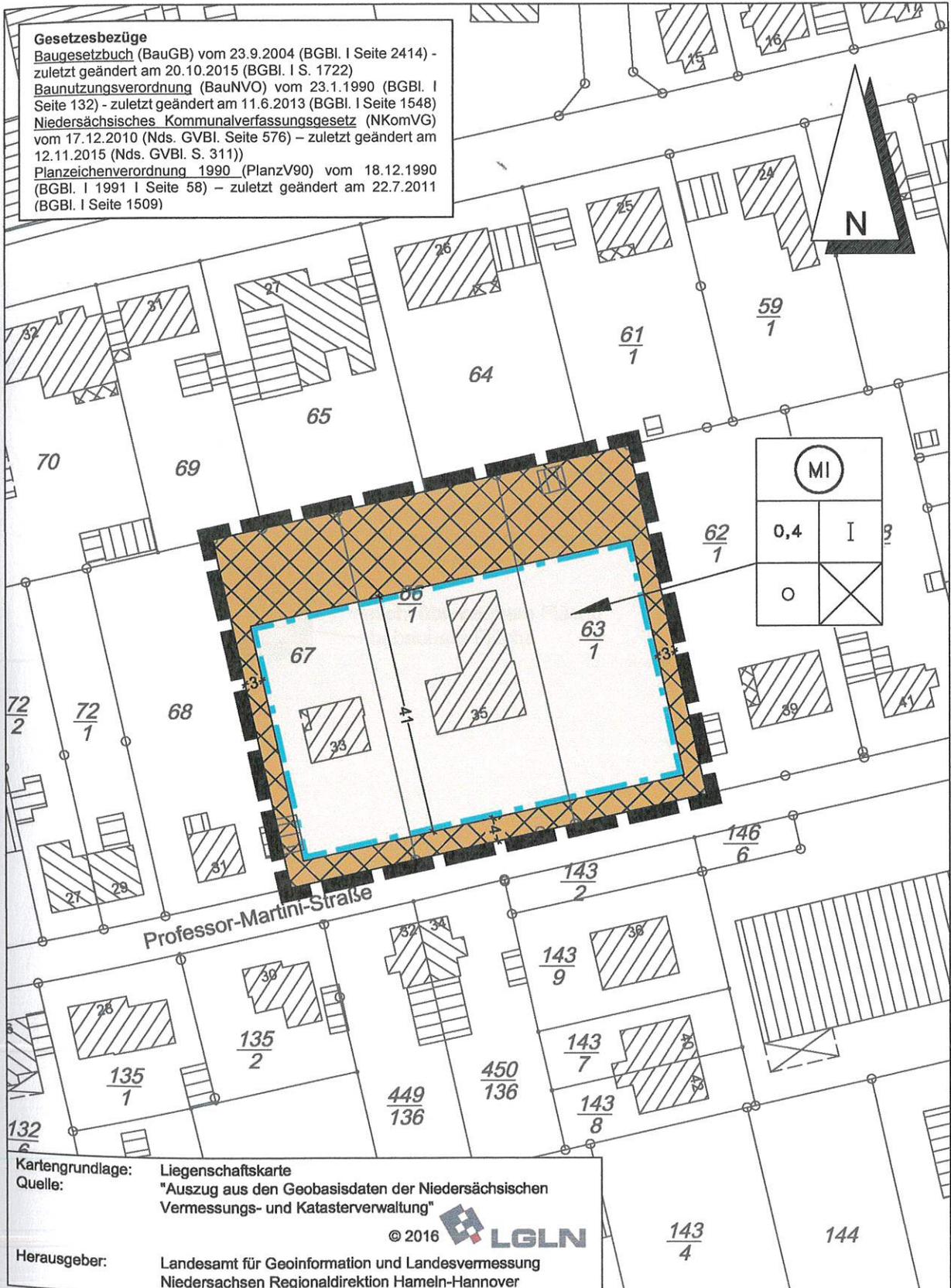
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
26.4.2016			

### STADT BOCKENEM

#### BEBAUUNGSPLAN NR. 01-02 „NORD“ 16. ÄNDERUNG



### Bebauungsplan Nr. 01-02 „Nord“, 16. Änderung (M 1. 1.000)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

○ offene Bauweise

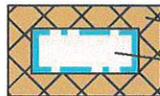


Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bockenem die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-02 „Nord“, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den **18. Juli 2016**  
Siegelt  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.11.2015 die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bockenem, den **18. Juli 2016**  
Siegelt  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Bockenem Flur: 3

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-385/2015 vom 15.12.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Hildesheim, den **20.07.2016**  
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim

*T. Hebes*  
(Unterschrift)



**Planverfasser**

Der Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Februar 2016

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover, Lothinger Straße 15  
Telefon (0511) 522630 Fax 529682

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat dem Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung am 19.11.2015 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 21.03.2016 bis einschließlich 20.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den **18. Juli 2016**  
Siegelt  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bockenem, den  
Siegelt  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bockenem hat den Bebauungsplan, 16. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den **18. Juli 2016**  
Siegelt  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 16. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **20.7.16** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 16. Änderung, ist damit am **20.7.16** rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den **21.07.16**  
Siegelt  
Bürgermeister

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a Nr. 1 - 4 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 16. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 16. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bockenem, den  
Siegelt  
Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01-02 „Nord“, 16. Änderung**

### **1. Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-02 „Nord“ beschlossen.

#### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden Bockenems nördlich der Professor-Martini-Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche aus. Er ist von der vorliegenden 16. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden dargestellt.

#### **2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)**

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich dieser Änderung ein Mischgebiet fest, das maximal eingeschossig bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 verhältnismäßig kleine, rückwärtige überbaubare Flächen sowie zusätzlich Flächen für Garagen beinhaltet. Es wird ein Satteldach mit einer Neigung von zwischen 30° und 50° vorgeschrieben.

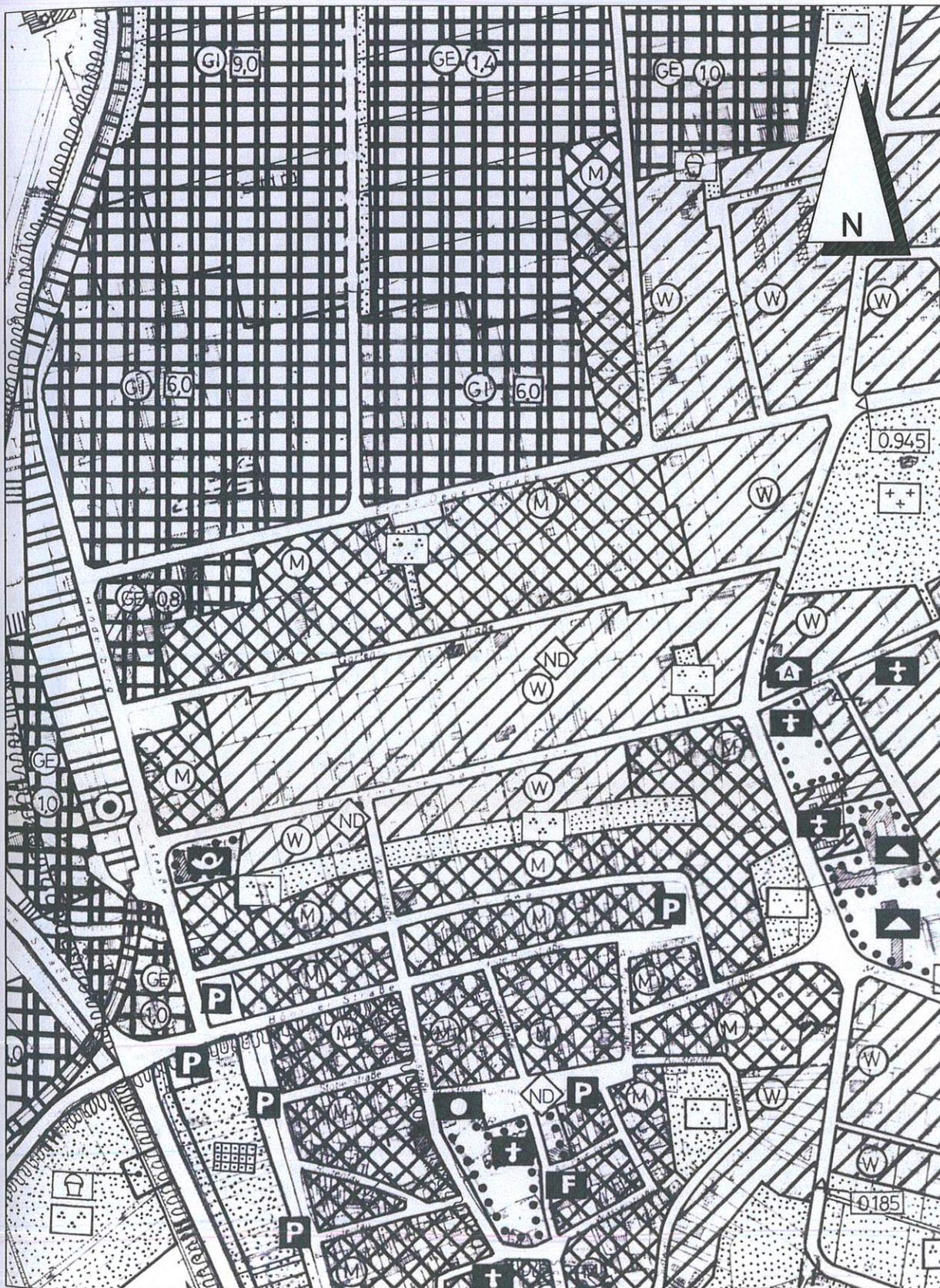
Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 16. Änderung.

Ein Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

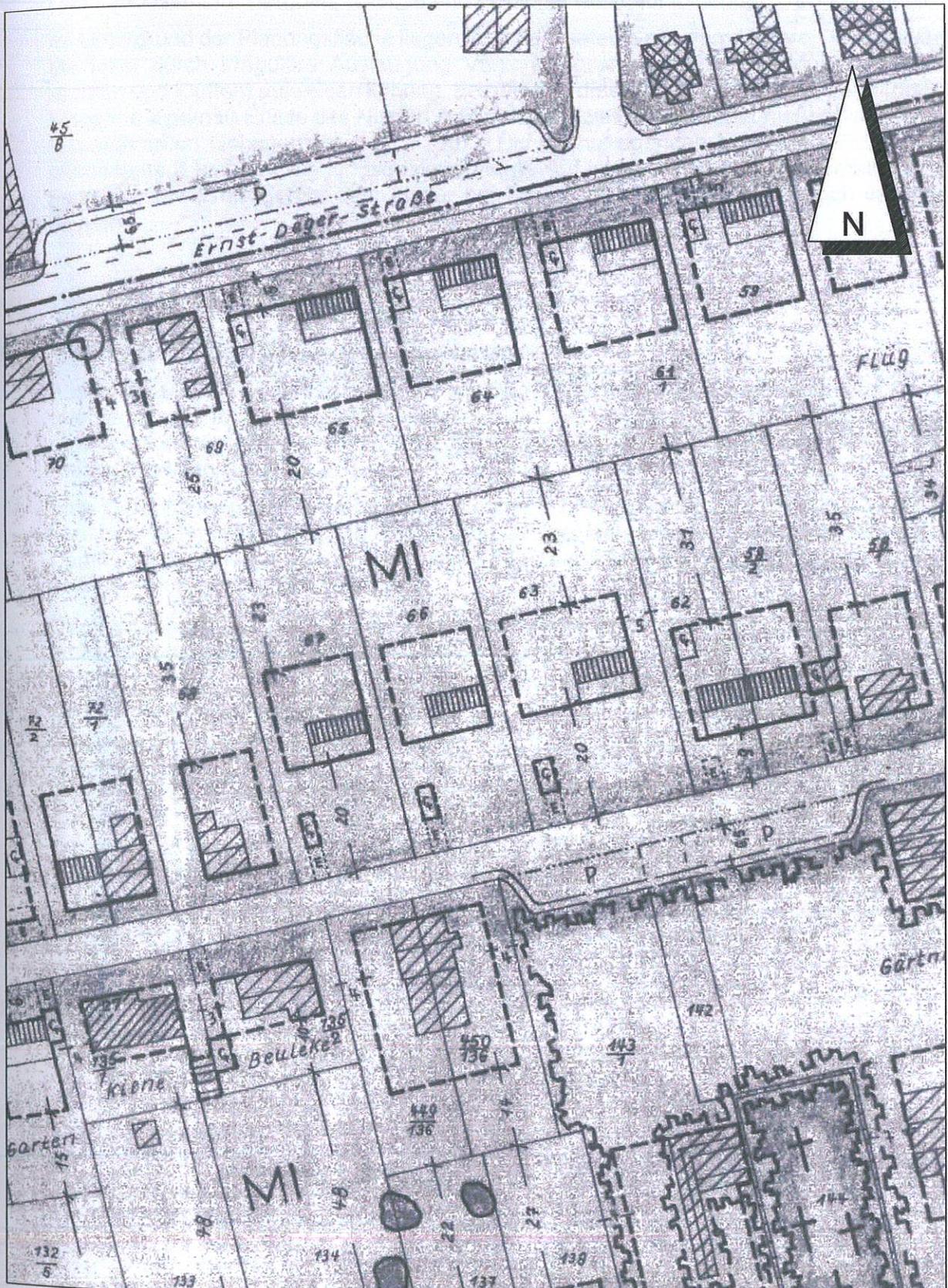
#### **2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)**

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten eines planungsrechtlich festgesetzten und bereits bebauten Mischgebietes. Die Freibereiche sind als Hausgärten angelegt und beinhalten größere Einzelgehölze. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt dementsprechend keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Maßstab 1:5.000)



Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (Maßstab 1:1.000)



## 2.4 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf folgenden Sachverhalt hin:

Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk, die lokal durch irreguläre Auslaugung Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) aufweisen können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten (Gefährdungskategorie 2 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987). Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mindestens 3 km vom Planungsgebiet entfernt. Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Aus heutiger Sicht ist die Bebaubarkeit der Grundstücke durch die verhältnismäßig kleinen überbaubaren Flächen sehr stark eingeschränkt. Die städtebauliche Notwendigkeit hierfür wird heute nicht mehr erkannt, so dass die überbaubaren Flächen in einem angemessenen Rahmen erweitert werden.

Eine Grundflächenzahl wird erstmals festgesetzt. Sie entspricht aufgrund der vorgesehenen Eingeschossigkeit mit 0,4 der bislang alleine festgesetzten Geschossflächenzahl. Damit wird die zulässige Baumasse nicht größer, sondern lediglich die Verteilbarkeit innerhalb der Grundstücke verbessert.

Die Gestaltungsvorschrift für das Satteldach mit einem definierten Neigungsbereich wird nicht festgehalten, weil hierfür keine Notwendigkeit mehr gesehen wird.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Bockenems im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes bzw. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

### 3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

#### 4. Zur Verwirklichung der 16. Änderung zu treffende Maßnahmen

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Der Landkreis Hildesheim weist aber darauf hin, dass direkt nördlich des Geltungsbereiches der 16. Änderung sich ein Grundstück befindet, welches im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) als Altstandort (Bockenem, lfd. Nr. 30) erfasst ist. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast liegen jedoch nicht vor.

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

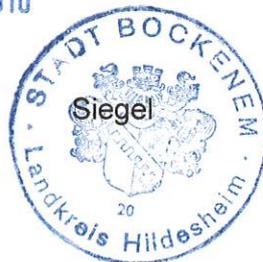
Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-02

„Nord“

vom 21.3.2016 bis einschließlich 20.4.2016

gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen.

Bockenem, den 18. Juli 2016



i.V. 

Bürgermeister