

# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
13.1.2003	gem. § 10 (3) BauGB		

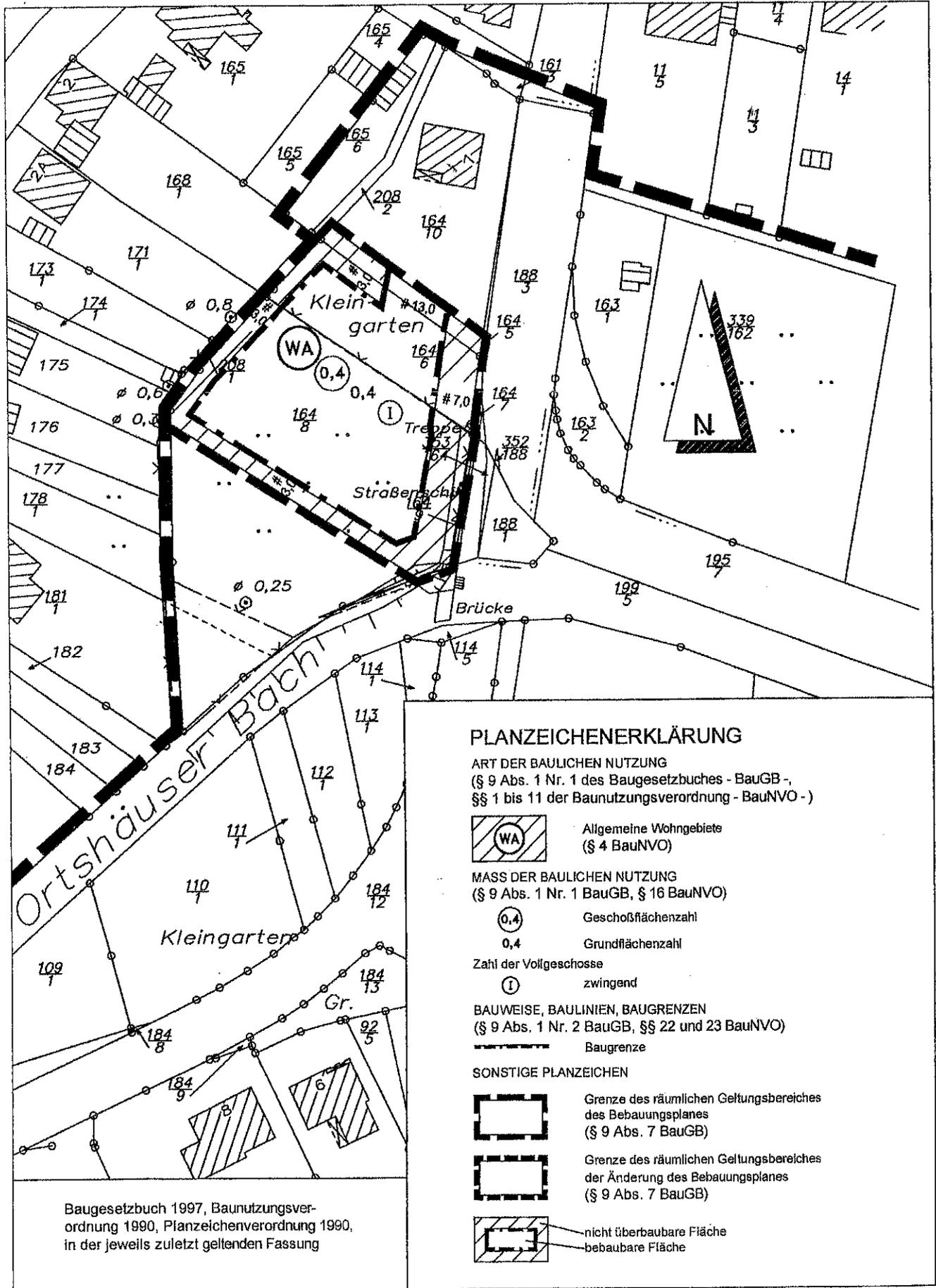
## STADT BOCKENEM BEBAUUNGSPLAN NR. 01-03 „SÜD“, 7. ÄNDERUNG



Beglaubigungsvermerk  
Mit der rechtsverbindlichen Urschrift  
Identisch  
Bockenheim, d. 22. Okt. 03

STADT BOCKENEM  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrag

**Bebauungsplan Nr. 01-03 „Süd“, 7. Änderung**  
**Maßstab 1:1.000**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

 Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

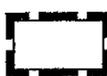
 Geschosflächenzahl  
 0,4 Grundflächenzahl

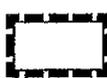
Zahl der Vollgeschosse  
 zwingend

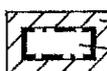
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

 nicht überbaubare Fläche  
 bebaubare Fläche

Baugesetzbuch 1997, Baunutzungsverordnung 1990, Planzeichenverordnung 1990, in der jeweils zuletzt geltenden Fassung

### **Textliche Festsetzungen**

1. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr.25a und b BauGB).
2. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet dieser Bebauungsplanänderung ihren Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 01-03, 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bockenem, den 23.09.03

gez. Zeh  
1. Stellv. Bürgermeister

Siegel

gez. Rademacher  
Stadtdirektor

**Aufstellungsbeschuß**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.1.2002 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB \*) ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den 23.09.03

gez. Rademacher  
Stadtdirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.03.02). 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 16.07.2003

Siegel

gez. R. Oldeweme  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Planverfasser**

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im April 2002

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 16  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682  
gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.9.2002 dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 2.12.2002 bis 2.1.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 23.09.03

gez. Rademacher  
Stadtdirektor

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den

Stadtdirektor

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bockenem, den

Stadtdirektor

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 7. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.6.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 23.09.03

gez. Rademacher  
Stadtdirektor

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan, 7. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 7. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

**Beitriffsbeschuß**

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az. ), aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 7. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den

Stadtdirektor

**Inkrafttreten**

Die ~~Ereilung der Genehmigung~~/Der Satzungsbeschuß der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 1.10.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 7. Änderung, ist damit am 1.10.03 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 08.10.2003

gez. Rademacher  
Stadtdirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bockenem, den

Stadtdirektor

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bockenem, den

Stadtdirektor

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß**

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-03 „Süd“ beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich in der Kernstadt Bockenem südöstlich der Stadtmitte und westlich der Ortshäuser Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

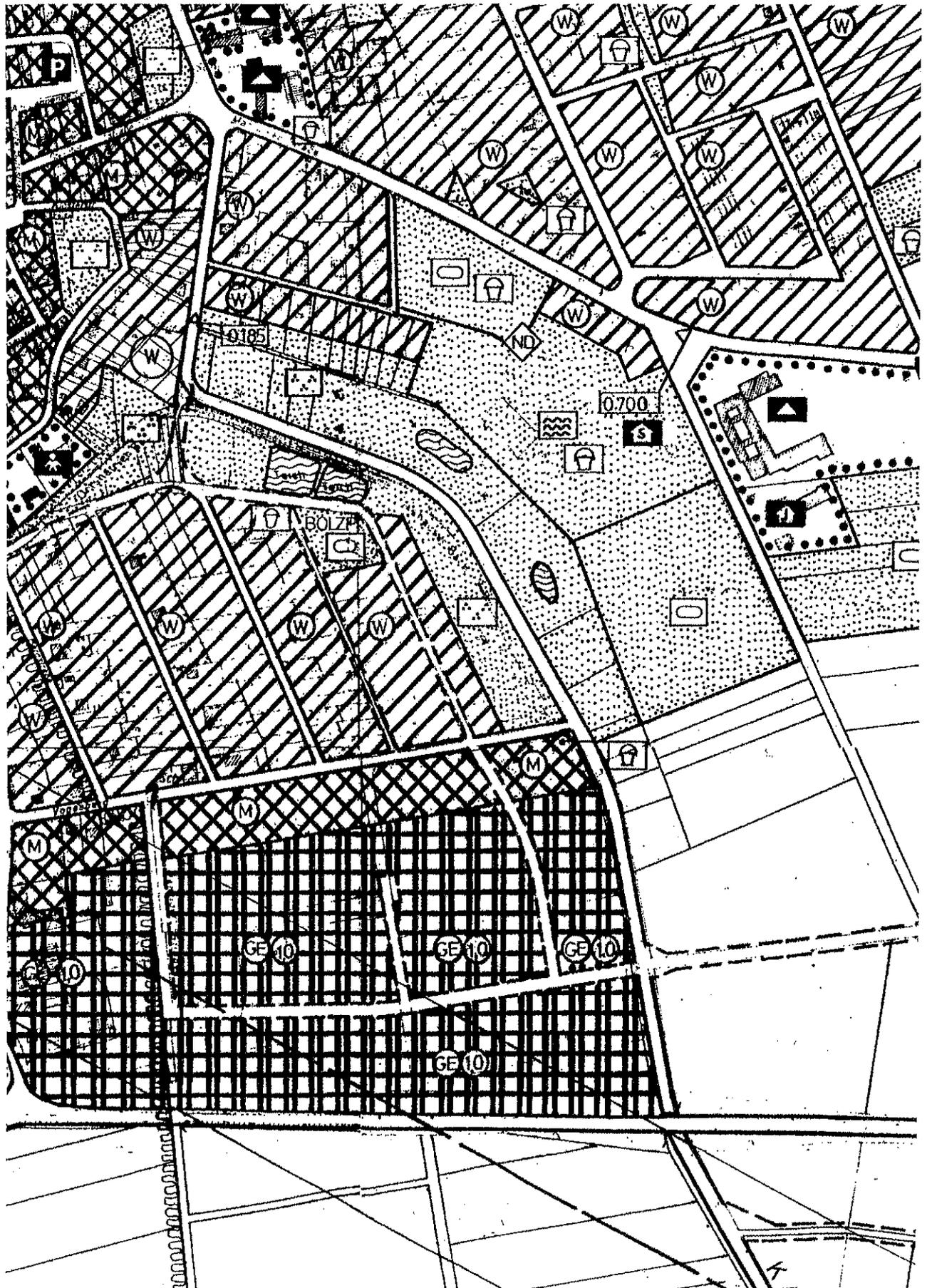
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bislang eine Grünfläche für eine Parkanlage aus. Innerhalb der parallel aufgestellten 23. Flächennutzungsplanänderung wird für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung statt dessen eine Wohnbaufläche in die Planung aufgenommen.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 23. Änderung wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

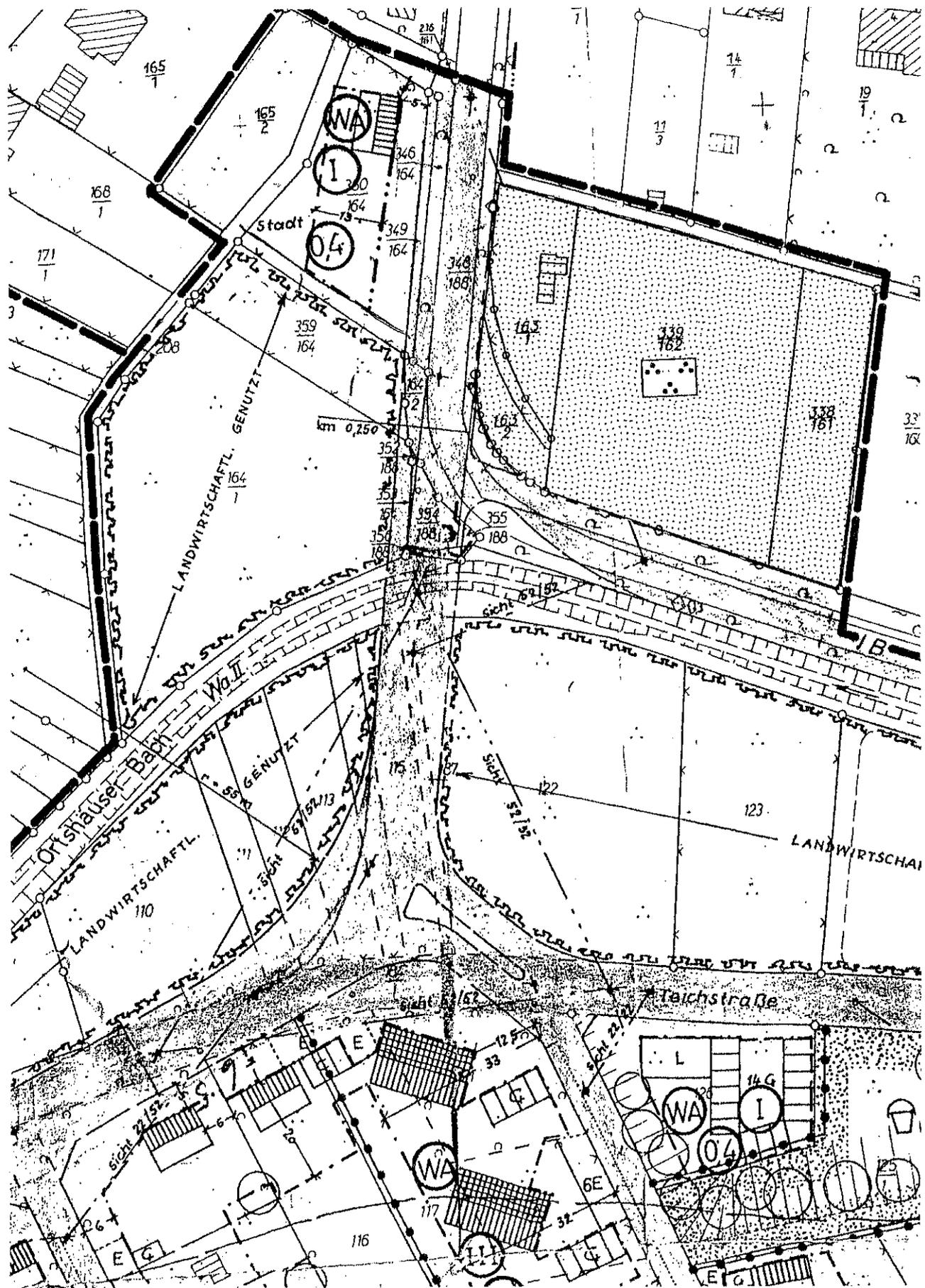
### **2.2 Bebauungsplan**

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den vorliegenden Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Die bisherigen Änderungen betreffen nicht die hier zu überarbeitende Fläche.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 23. Änderung, M 1.5.000



Ausschnitt Bebauungsplan Süd mit eingearbeiteter 6. Änderung, M 1:1000



### 3. Verbindliche Bauleitplanung

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

Eine Anlage als öffentlicher Park, wie im Flächennutzungsplan ursprünglich dargestellt, entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen, so daß die Fläche aufgrund ihrer innerörtlichen Lage direkt an einer Straße mit sämtlichen<sup>4</sup> technischen Erschließungsfunktionen einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden an die unmittelbar nördlich angrenzenden Festsetzungen angepaßt, um eine einheitliche Bebaubarkeit zu erreichen. Die dort in der Planung enthaltene Bestimmung einer Satteldachbauweise mit einer Dachneigung von 35° bis 50° wird aber nicht übernommen, weil hierfür heute keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde redaktionell die Grundflächenzahl von 0,4 nachgetragen, die in dem nördlich angrenzenden Baugebiet, an dessen Festsetzungen hier angepaßt werden soll, nicht enthalten ist. Nach der heutigen Rechtslage ist aber die Festsetzung einer Grundflächenzahl zwingend erforderlich. Nachdem hier in der bisherigen Planfassung bereits eine Geschosßflächenzahl von 0,4 und eine zwingende Eingeschossigkeit enthalten war, ist eine andere Grundflächenzahl als ebenfalls 0,4 nicht möglich. Dies ergibt sich auch daraus, daß keine Festsetzung existiert, nach der Flächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der zulässigen Geschosßfläche mitzurechnen wären. Insofern wird durch die nachträgliche Aufnahme der Grundflächenzahl keine Änderung des Planinhaltes vorgenommen sondern lediglich der ohnehin anzuwendende und sich logisch ergebende Planinhalt noch einmal verdeutlicht.

Die Aufnahme eines Ausschlusses baulicher Anlagen in einem Mindestabstand von 1,50 m von der Ortshäuser Straße, wie vom Landkreis Hildesheim empfohlen, erfolgt nicht, weil im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Baugebiet, in dem ein solcher Ausschluß nicht existiert, eine einheitliche Nutzbarkeit festgesetzt werden soll.

#### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Eine bestimmte Bauweise wird entsprechend der nördlich angrenzenden Planung nicht festgesetzt. Durch die Bestimmung der Baugrenzen wird eine ausreichende Eingrenzung der baulichen Möglichkeiten erreicht. Dabei soll jedoch im Vergleich zur nördlichen Bebauung durchaus auch eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Bereiches mit ermöglicht werden; eine Beschränkung ausschließlich auf den vorderen Bereich ist nicht erforderlich.

#### 3.4 Verkehr

Der Änderungsbereich ist verkehrlich bereits erschlossen; zusätzliche Anlagen sind nicht erforderlich.

### 3.5 Grün

Durch den Bebauungsplan wird ein erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht, der in der Inanspruchnahme einer Grabeland- und Wiesenfläche besteht, die zu ihrer Teilversiegelung und zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen kann. Im Bebauungsplan sind solche Eingriffe, soweit sie nicht zu vermeiden sind, durch Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen, wenn keine Gründe erkennbar sind, die gegen einen vollständigen oder teilweisen Ausgleich sprechen. Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen nach dem sogenannten "Osnabrücker Modell" mit Wertstufen versehen und mit den ebenfalls mit Wertstufen berechneten geplanten Nutzungen verglichen. Der Bodennutzung wird ein bestimmter Wert je m<sup>2</sup> zugeordnet, beispielsweise sieht das "Osnabrücker Modell" für Acker innerhalb der sogenannten weniger empfindlichen Bereiche einen Wert von 0,6 bis 1,5 Werteinheiten (WE) je m<sup>2</sup> vor, für Hausgärten und für Intensiv- / Dauergrünland von 1,0 bis 1,5 WE/m<sup>2</sup>. In sehr empfindlichen Bereichen, beispielsweise bei Erlenbruchwald, kann ein Wert von bis zu 3,5 je m<sup>2</sup> erreicht werden. Bei der Bewertung wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für Natur und Landschaft, eben weil diese Ausnutzung rechtlich zulässig ist. Bei der verwendeten Methode kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, da der Zustand von Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemeingültigen und rechtsverbindlichen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung erfolgt nicht, da hierfür nach den Vorgaben in der Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung kein Erfordernis besteht.

Unabhängig von der gesetzlichen Eingriffsregelung haben Festsetzungen zugunsten einer Eingrünung des Baugebietes auch eine städtebauliche Zielrichtung. Die internen Anpflanzungen auf Baugrundstücken dienen einer Durchgrünung des Baugebietes selbst. Stellplätze, Zuwegungen und ähnliche Anlagen sind nach der Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung ohnehin wasserdurchlässig bzw. so anzulegen, daß eine Versickerung möglich ist. Eine gesonderte Festsetzung ist somit nicht erforderlich.

Hier handelt es sich um Grabe- und Wiesenland inmitten der bebauten Ortslage Bockenems, das daher insgesamt als unterdurchschnittlicher weniger empfindlicher Bereich eingestuft wird, wobei Wiese als wertvoller eingeschätzt wird als Grabeland. Der nördliche Streifen innerhalb des Grundstückes Flurstücknr. 164/10 war bereits Teil eines festgesetzten Baugebietes, das nach der damaligen Baunutzungsverordnung flächendeckend versiegelt werden durfte. Gründe, aus denen eine vollständige Kompensation nicht vorzusehen wäre, sind nicht zu erkennen.

Aufgrund der vollständigen Versiegelung haben überbaute Flächen keinen Wert für Natur und Landschaft mehr, während nicht vollständig versiegelte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und ähnliches mit dem Mittelwert eines unempfindlichen Bereiches bewertet werden. Nach der Baunutzungsverordnung dürfen bis zu maximal 50 % der zulässigen Grundfläche zusätzlich durch solche Anlagen genutzt werden, so daß dieses Maximalmaß auch in die Bewertung einfließt. Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zunehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die höchstens als weniger empfindliche Bereiche gelten können. Mit

1,2 WE je m<sup>2</sup> wird auch hier der Mittelwert angesetzt, weil keine Abweichung vom Durchschnitt dieser Fläche zu erkennen ist.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Bauland, vollständig versiegelbar 94 m <sup>2</sup> x 0,0 WE/m <sup>2</sup> =	0 WE
Grabeland 578 m <sup>2</sup> x 1,0 WE/m <sup>2</sup> =	578 WE
Wiese 1.567 m <sup>2</sup> x 1,2 WE/m <sup>2</sup> =	1.880 WE
Summe:	2.458 WE

Planung:

Allgemeines Wohngebiet 2.239 m <sup>2</sup> ,	
mögliche Versiegelung GRZ 0,4 entspricht 896 m <sup>2</sup> x 0,0 WE/m <sup>2</sup> =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar 448 m <sup>2</sup> x 0,3 WE/m <sup>2</sup> =	134 WE
zu begrünende Freiflächen 895 m <sup>2</sup> x 1,2 WE/m <sup>2</sup> =	1.074 WE
Summe:	1.208 WE

Damit könnte der Ausgleich allein nicht ermöglicht werden. Aufgrund des Defizits von 1.250 Werteeinheiten ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte. Beispielsweise könnte eine Aufwertung von 1.250 m<sup>2</sup> durchschnittlichen Ackers (1,0 WE/m<sup>2</sup> x 1.250 m<sup>2</sup> = 1.250 WE) zu einer Obstbaumwiese (2,0 WE/m<sup>2</sup> x 1.250 m<sup>2</sup> = 2.500 WE) vorgenommen oder es könnten entlang von Wirtschaftswegen ca. 50 Bäume (à 25 Werteeinheiten) angepflanzt werden. Die Durchführung einer solchen oder entsprechenden Maßnahme wird vor Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen. Im Verhältnis zur eingebrachten Grundfläche sind daran die einzelnen Grundstücke, soweit auf ihnen tatsächlich eingreifende Maßnahmen durchgeführt werden, wie folgt zu beteiligen:

Flurstück-Nr. 164/10:	zu 4,2 %
Flurstück-Nr. 164/6:	zu 25,8 %
Flurstück-Nr. 164/8	zu 70,0 %

Es ist zu beachten, daß für Anpflanzungen die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten sind. Folgende Arten können verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzungen ist:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Wildbirne	Pyrus communis
Apfelbäume:	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnbäume:	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneaux

Zwetschgenbäume:	Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne Reneclode, Nancy Mirabelle
Süßkirschenbäume:	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe
Sträucher:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

### 3.7 Immissionsschutz

Nach dem Gutachten des Büros Hinz zur Gewerbeentwicklung Süd in Bockenem ist auf der Ortshäuser Straße zukünftig mit einer Verkehrsbelastung von 3.250 KFZ pro 24 Stunden zu rechnen.

Das ergibt nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eine Stundenbelastung von 195 Kfz tags und 26 Kfz nachts.

Bei einem angenommenen Lkw-Anteil von 5 % errechnet sich daraus wiederum nach der DIN 18005 eine Immissionsbelastung von 56,8 dB(A) tags und 47,5 dB(A) nachts in einer Entfernung von 25 m von der Straßenmitte. Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden in einer Entfernung von 35 bzw. 40 m von der Straßenmitte erreicht. Die überbaubare Fläche beginnt jedoch bereits in einer Entfernung von 15 m. Hier ist mit einem um 3 dB(A) höheren Wert zu rechnen. Das bedeutet, daß an der östlichen Baugrenze ein Wert von 59,8 dB(A) zu berücksichtigen ist, der sich nach Westen innerhalb von 20 m auf 55 dB(A) verringert.

Nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sind bis zu einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB(A) keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da die Mindestschalldämmung durch Außenwandbauteile diese Mehrbelastung abfängt.

Für Freibereiche kann dies nicht gelten. Hier wird der Orientierungswert in einer Entfernung von 40 m von der Straßenmitte eingehalten. Es ist allerdings zu erwarten, daß Gebäude auf der Ostseite der Grundstücke errichtet werden, so daß Gartenflächen auf der Westseite und damit der lärmabgewandten Seite entstehen. Daraus ergibt sich ein größtenteils ausreichender Abstand als auch eine zusätzliche Abschirmung durch vorne liegende Gebäude.

Innerhalb der bebauten Ortslage Bockenems, die gewissermaßen mit Verkehrslärm vorbelastet ist, kann dies so akzeptiert werden. Ein Indiz hierfür ist die Tatsache, daß die Werte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes über Lärmschutz an Straßen um 4 dB(A) höher liegen als die der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

#### 4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

##### 4.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann problemlos sichergestellt werden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Ortshäuser Straße vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Dagegen muß davon ausgegangen werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Nähe des Ortshäuser Baches und der damit verbundenen Bodenverhältnisse nicht möglich sein wird. Da eine Ableitung des Oberflächenwassers in den hydraulisch bereits überlasteten Ortshäuser Bach als Vorflut und damit dessen zusätzliche Belastung nicht möglich ist, muß es auf den jeweiligen Grundstücken zu Zeiten einer Spitzenbelastung in ausreichendem Maß zurückgehalten werden. Hierfür können beispielsweise Zisternen in Frage kommen.

##### 4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

##### 4.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.4 Spielplatz

Innerhalb des Änderungsbereiches entsteht nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz rechnerisch ein Spielplatzbedarf von 16 m<sup>2</sup>. Spielplatzflächen ausreichender Größe sind nördlich und südöstlich in geringerer fußläufiger Entfernung als 400 m ausgewiesen (siehe Blatt 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).

##### 4.5 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten und deren Finanzierung

Der Stadt Bockenem entstehen durch die Verwirklichung der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Kosten.

##### 4.6 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,2239 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-03

„Süd“

vom 2.12.2002 bis einschließlich 2.1.2003

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen.

Bockenem, den 23.09.03

gez. Zeh  
1. Stellv. Bürgermeister

gez. Rademacher  
Stadtdirektor