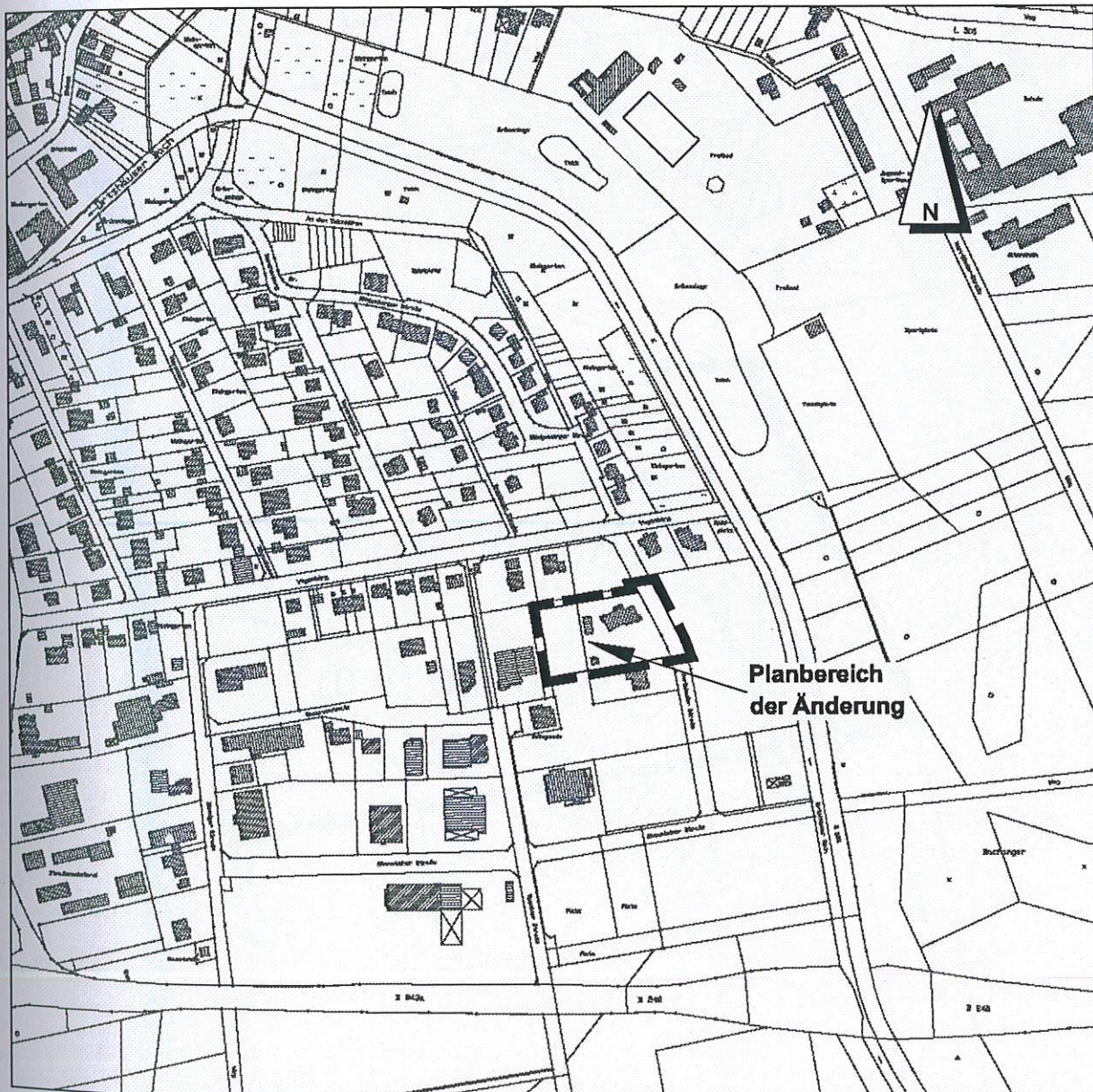


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
12.3.2008			

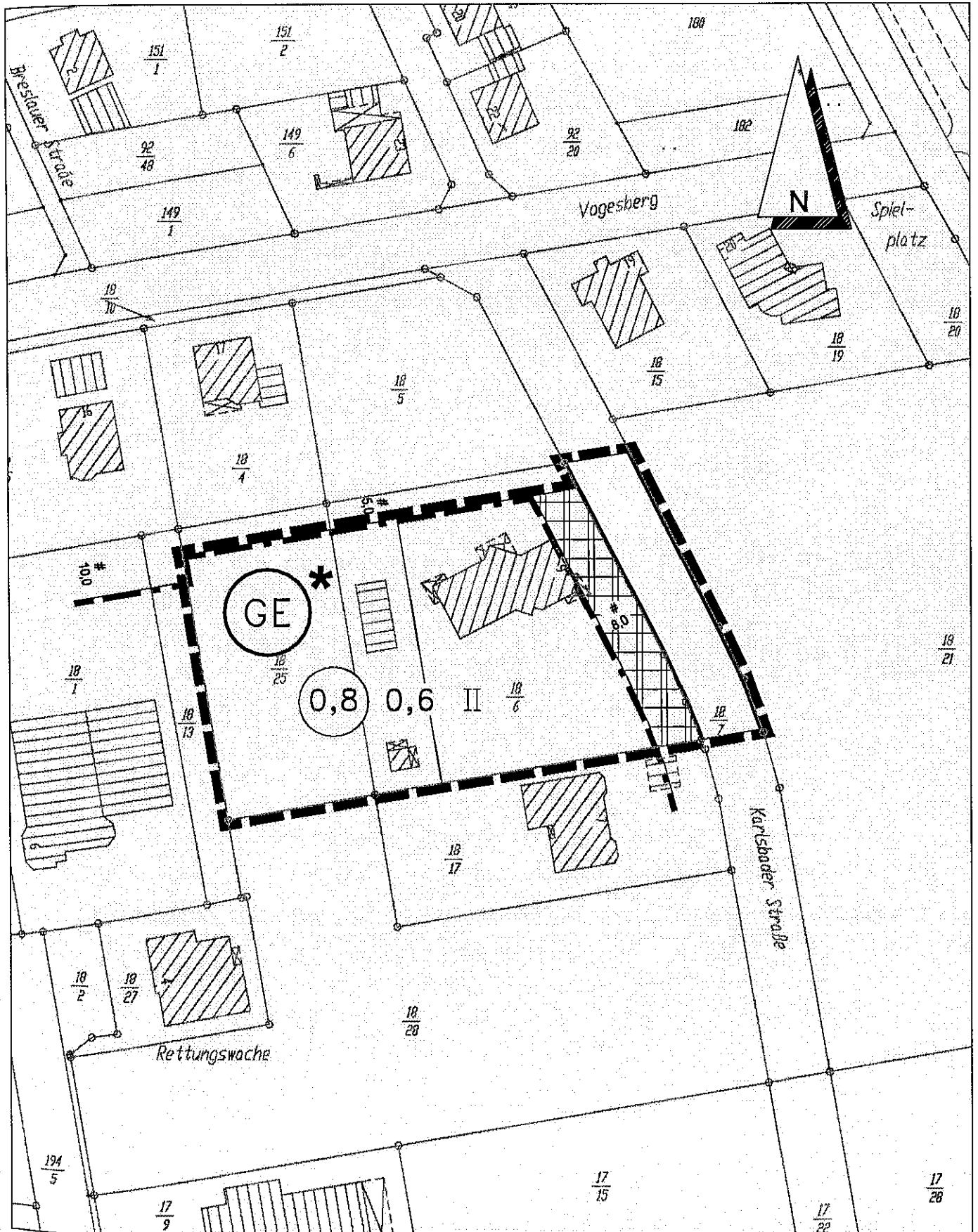
STADT BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 01 - 08 „VOGESBERG“ 4. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 01 - 08 „Vogesberg“, 4. Änderung

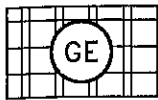
M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)



siehe Textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

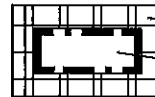


Straßenbegrenzungslinie, auch
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung (**GE** *) sind nur Betriebe und Nutzungen zulässig, deren Emissionen entsprechend § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (gemäß § 1 (4) BauNVO).

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. IS. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. IS. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 08.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 01-08, 4. Änderung, bestehend aus der erstehenden Planzeichnung und Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den 19.05.08



[Signature]
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.12.2007 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den 19.05.08



[Signature]
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte - (ALK) / VP -L4 - 22/08
Landkreis: Hildesheim, Gemarkung: Bockenem, Flur: 7

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Widergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.01.2008).

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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln-Katasteramt Hildesheim
Hildesheim, den 15.05.2008



[Signature]
(Dr. Kohlenberg)

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Januar 2008

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 622630 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 31.01.2008 bis einschließlich 03.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 19.05.08



[Signature]
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. 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 4. 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

Siegel

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 4. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 19.05.08



[Signature]
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 4. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 4. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitrittsbeschluss

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

Der Bebauungsplan, 4. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.05.08 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 4. Änderung, ist damit am 21.05.08 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 22.05.08



[Signature]
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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

**Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 01 - 08
„Vogesberg“, 4. Änderung**

1. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-08 „Vogesberg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süden Bockenems westlich der Karlsbader Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,0 aus. Er ist in seinen Grundzügen von der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In der bislang für den Geltungsbereich der 4. Änderung gültigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes war ein Abstand der Baugrenze von 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze sowie von 5 m zu einer Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. In einem Bereich von 45 m Länge von der nördlichen Grundstücksgrenze nach Süden war ein Ein- und Ausfahrtverbot zur Verkehrsfläche der damaligen Planstraße C, der heutigen Karlsbader Straße vorgesehen. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die aber nicht näher definiert wird.

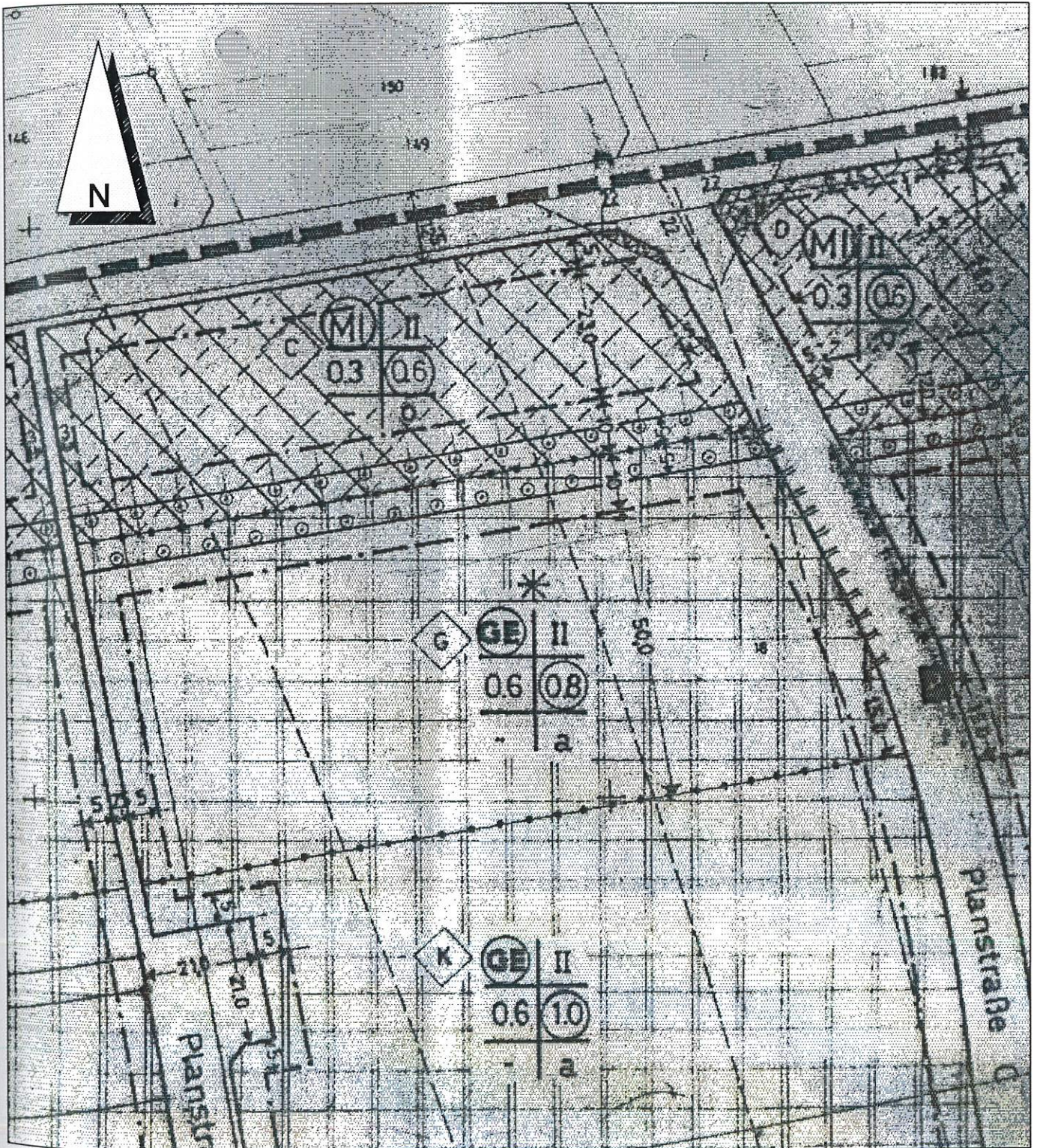
Aufgrund der Nachbarschaft zu einem nördlich angrenzenden Mischgebiet wurden nur Betrieb und Anlagen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten eines vorhandenen und weitgehend bebauten Gewerbegebietes. 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 ursprünglichen Bebauungsplan
(M. 1 : 1.000)



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll zum einen die überbaubare Fläche nach Norden erweitert werden, um eine bessere Nutzbarkeit des Änderungsbereiches zu ermöglichen. Da für benachbarte, ähnlich strukturierte Grundstücke kein vergleichbarer Bedarf besteht, wird die Änderung auf den vorliegenden Geltungsbereich beschränkt. Eine zwingende Notwendigkeit, an dem bisherigen Abstand von 5 m zwischen Baugrenze und Anpflanzfläche weiter festzuhalten, wird nicht mehr gesehen. Eine Vergrößerung der zulässigen Baumasse ist damit nicht verbunden, weil das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Lediglich die Möglichkeiten der Verteilung derselben zulässigen Baumasse werden erweitert-

Zum anderen wird das Zufahrtsverbot von der Karlsbader Straße in beide Richtungen aufgehoben, weil hierfür aus heutiger Sicht ebenfalls keine Notwendigkeit mehr besteht. Der notwendige Immissionsschutz für benachbarte Nutzungen ist durch die Textlichen Festsetzungen ausreichend gesichert, so dass hinsichtlich der Zufahrten kein weiterer Regelungsbedarf besteht.

Nachdem im ursprünglichen Bebauungsplan die Bauweise als abweichend bestimmt, aber nicht näher definiert wurde, wird nunmehr für den Änderungsbereich insgesamt auf eine bestimmte Bauweise verzichtet. Die Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung sind ausreichend, um in dieser Hinsicht die Bebauung in einem Gewerbegebiet zu regeln; zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

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 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder belange des Artenschutzes 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. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung bleibt bestehen.

4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 – 08

„Vogesberg“

vom 31.01.2008 bis einschließlich 03.03.2008

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

Bockenem, den *19.05.2008*



[Handwritten signature]
Bürgermeister

