

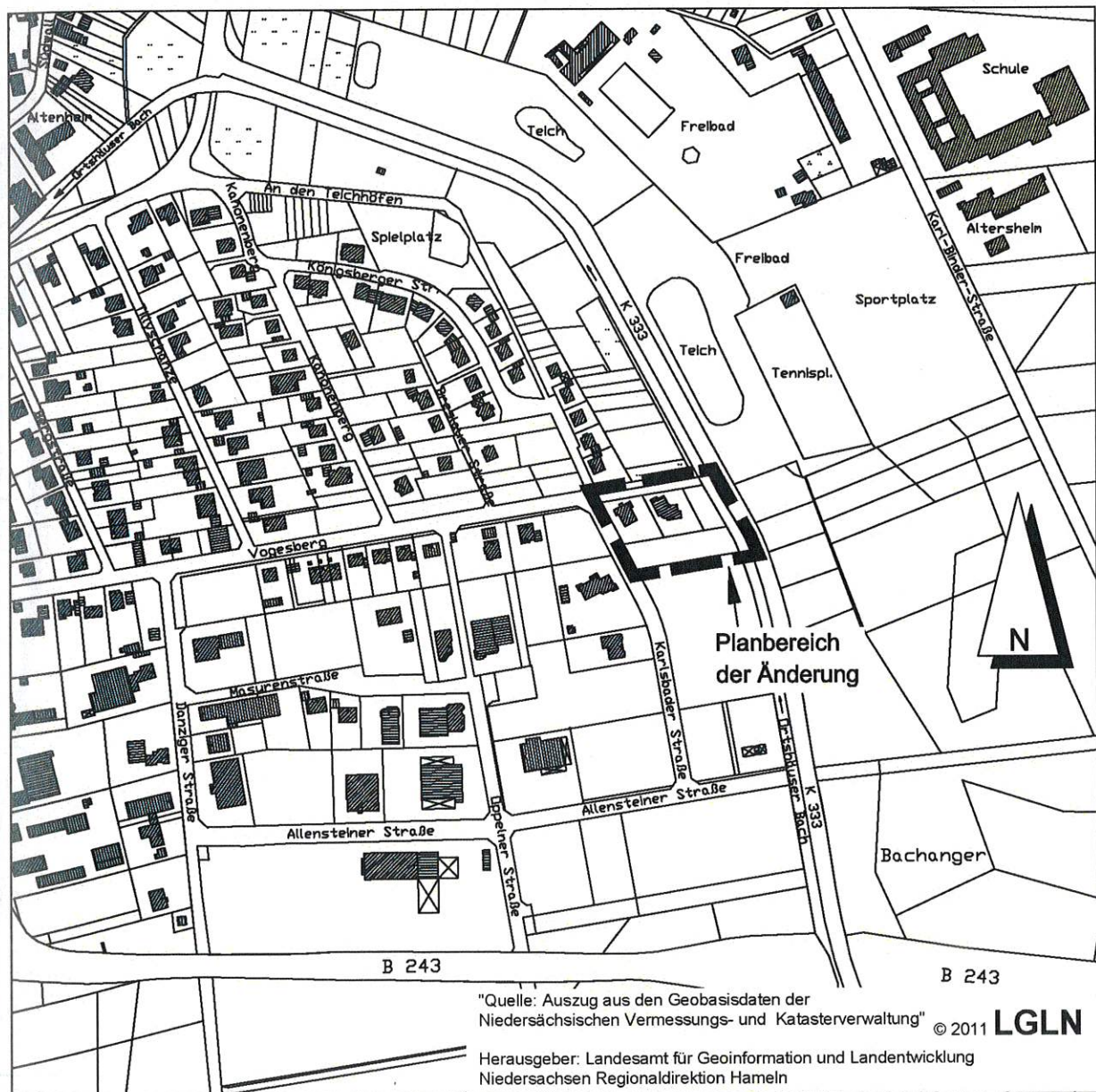
URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

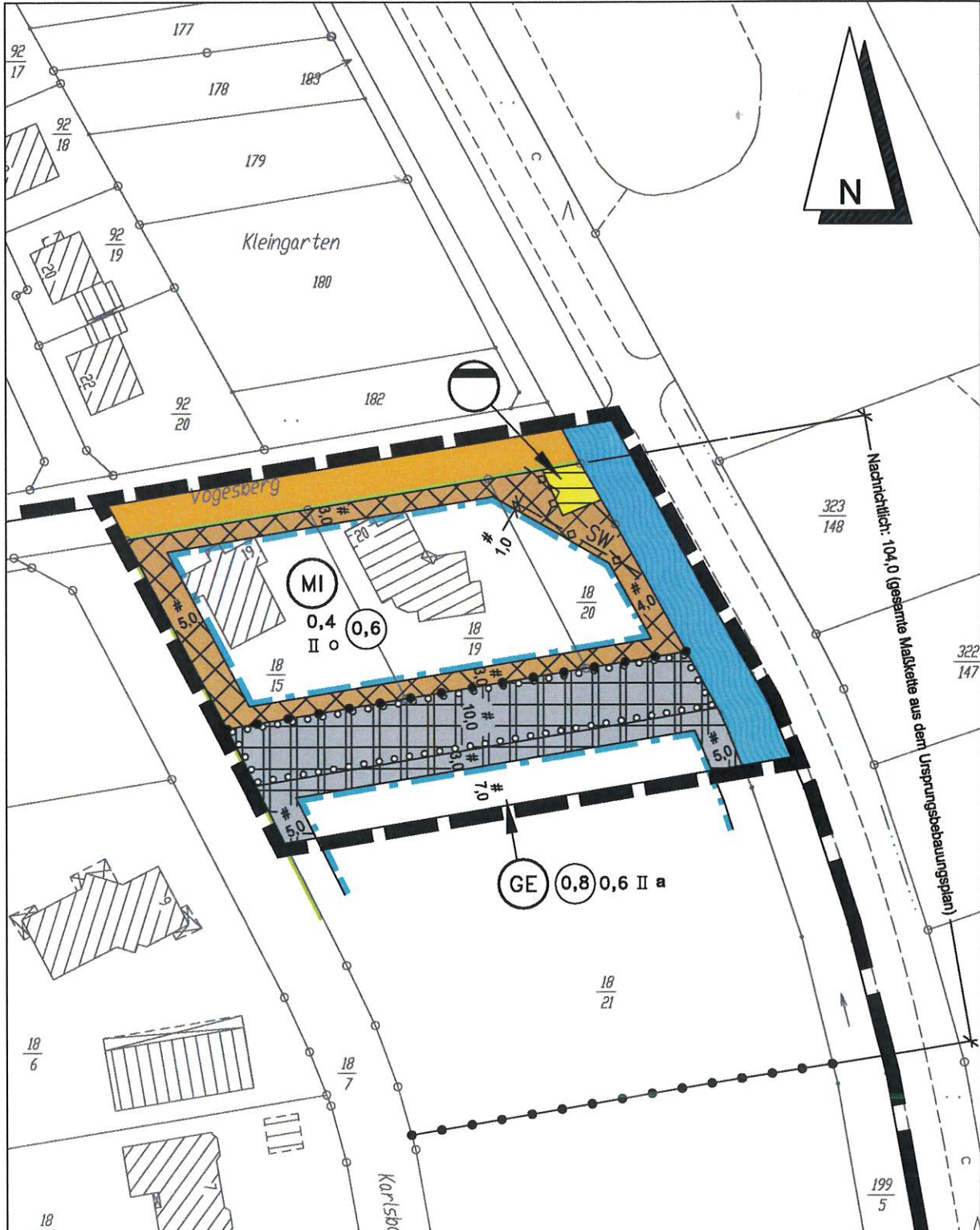
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
17.6.2011			

STADT BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 01 - 08 „VOGESBERG“ 7. ÄNDERUNG
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Bebauungsplan Nr. 01 - 08 „Vogesberg“, 7 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)



Gewerbegebiete
 (§ 8 BauNVO)

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



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)



offene Bauweise



abweichende Bauweise

VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie,
 auch gegenüber Ver-
 kehrsflächen besonderer
 Zweckbestimmung

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGS-
 ANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-
 ENTSORGUNG UND ABWASSER-
 BESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER
 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG
 VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE
 FÜR ABLAGERUNGEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



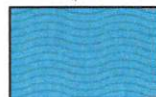
Abwasser

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-
 ABWASSERLEITUNGEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



unterirdisch,
 Abwasserleitung

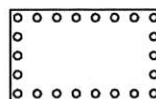
**WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE
 WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN
 FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTE-
 RESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND
 DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 FREIZUHALTEN SIND**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserflächen

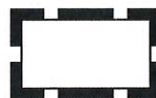
**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
 NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
 ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-
 LUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
 Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
 und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
 sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum An-
 pflanzen von Bäumen, Sträuchern
 und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



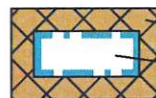
Grenze des räumlichen Geltungs-
 bereiches des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



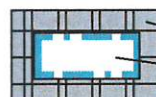
Grenze des räumlichen Geltungs-
 bereiches der Änderung des Be-
 bauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher
 Nutzungen, z.B. von Baugebieten,
 oder Abgrenzung des Maßes der
 Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
 bebaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche
 bebaubare Fläche

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585)

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

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462)

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

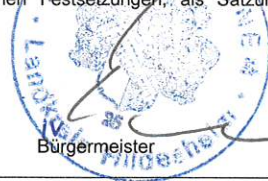
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO wird auf solche Betriebe und Anlagen beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören (gemäß § 1 (4) BauNVO).
2. Als abweichende Bauweise (a) wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
3. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² sowie je 4 m² Anpflanzfläche mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 01-08, 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den **20. Juli 2011**
Siegel



Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Stadt hat dem Entwurf der 7. 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 13.5.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 21.5.2011 bis 20.6.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den **20. Juli 2011**
Siegel

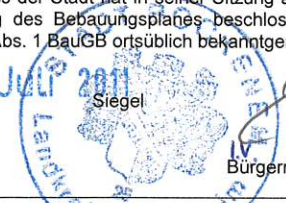


Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.6.2010 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den **20. Juli 2011**
Siegel



Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 7. 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 7. 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

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte // Maßstab: 1:1000
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Bockenem
Flur: 7

"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © 2011 **LGLN**

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.06.2010).

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 **11.07.2011**



Siegel

W. Nahrmann
(Nahrmann)

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln
- Katasteramt Hildesheim

L4-238/2010

Planverfasser

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2010

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lathinger Straße 15
Telefon (0511) 522630 Fax 529682

Bockenem, den
Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 01 - 08 „Vogesberg“, 7. Änderung

1. Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-08 „Vogesberg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süden Bockenems südlich der Straße „Vogesberg“ und westlich der Ortshäuser Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

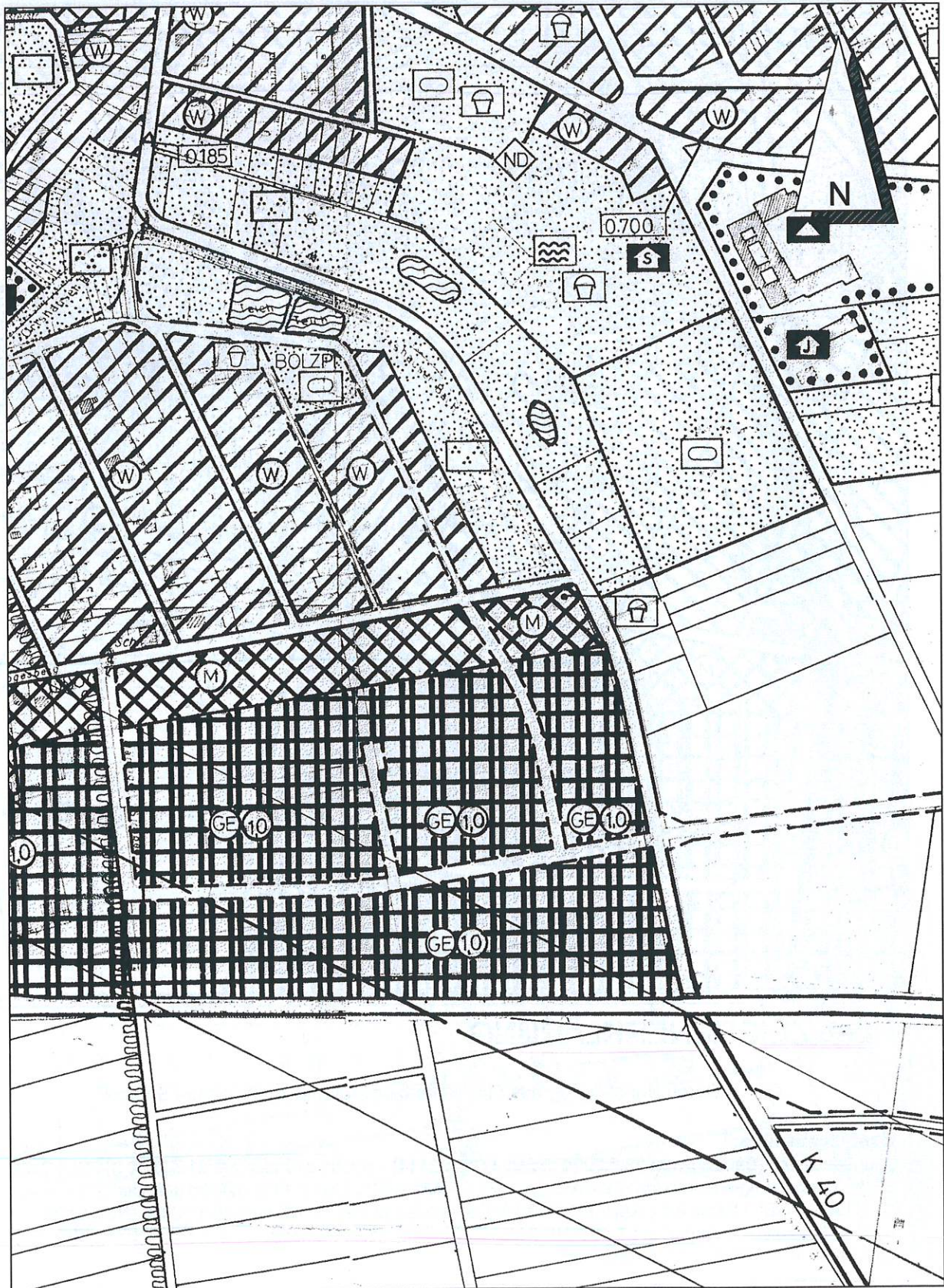
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung im Süden ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,0 und im Norden eine gemischte Baufläche einschließlich eines Spielplatzsymbols aus. Der Flächennutzungsplan ist von der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes lediglich dadurch betroffen, dass der Spielplatz aufgegeben werden soll. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan hier berichtigt und das Symbol aus der Planung entfernt.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

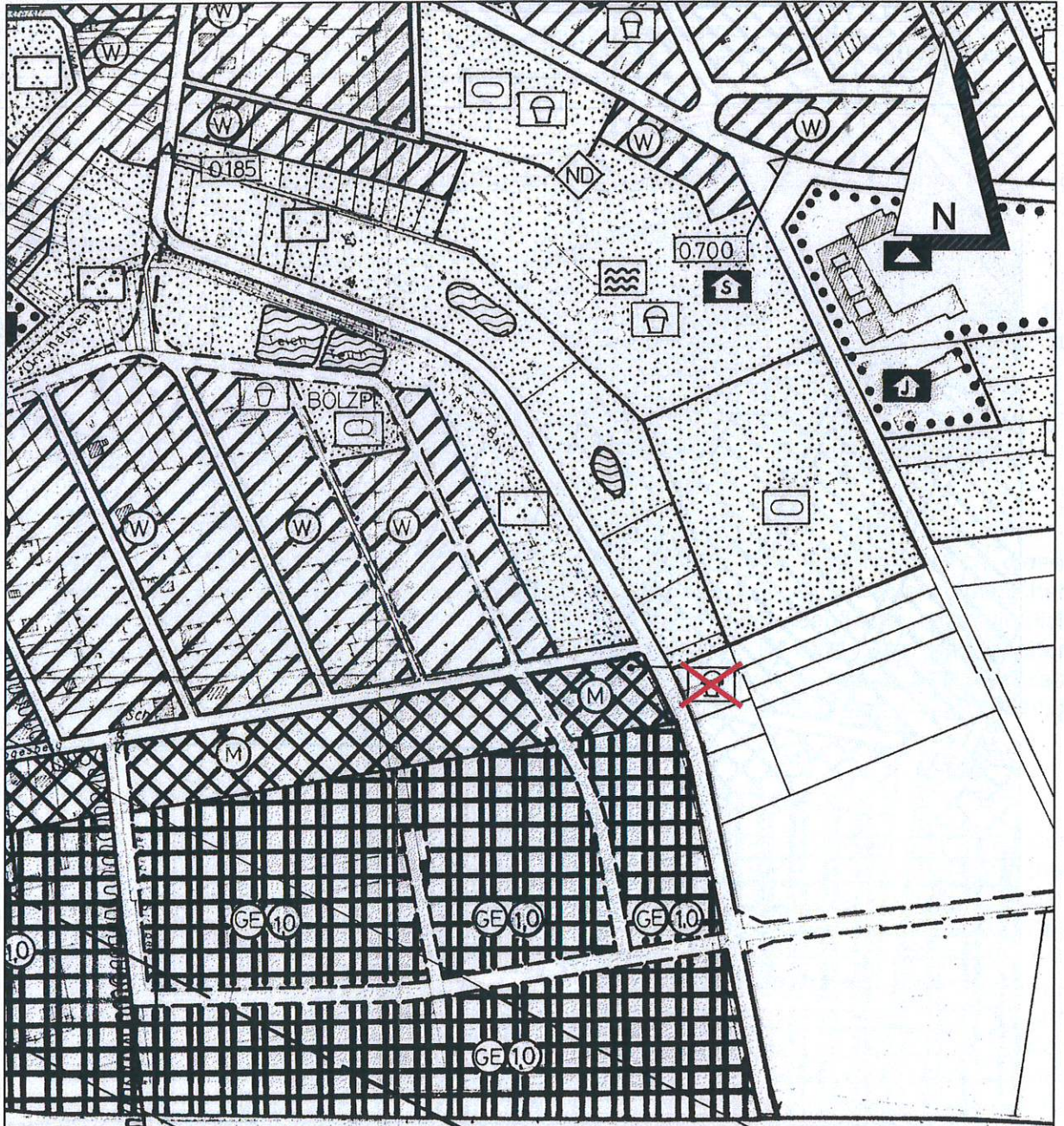
In der bislang für den Geltungsbereich der 7. Änderung gültigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes war ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, das maximal zweigeschossig in offener Bauweise, allerdings mit einer Gebäudelänge von auch über 50 m bebaut werden darf. Das zeichnerische Symbol für das Gewerbegebiet beinhaltet gleichzeitig ein weiteres Symbol, das auf eine Gliederung entsprechend einer Textlichen Festsetzung verweist. Die Kennzeichnung des Gewerbegebietes mit dem Buchstaben „H“ bedeutet eine Beschränkung auf gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In der ersten Fassung dieser Änderung wurde versehentlich Bezug auf eine andere Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes genommen, die an anderer Stelle gilt, nicht aber für diesen Änderungsbereich. Da aber ausdrücklich ausgesagt war, dass Festsetzungen, die nicht mit dem Ziel und Zweck der Änderung verbunden sind, unverändert bleiben sollen, wird nunmehr die tatsächlich hier geltende Festsetzung redaktionell übernommen.

Nördlich an das Gewerbegebiet grenzt ein Mischgebiet an, das in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Das Mischgebiet ragt planerisch in die Grundstücksfläche der nördlich angrenzenden Straße „Vogesberg“ hinein.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Ursprungsfassung, M 1:5.000)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

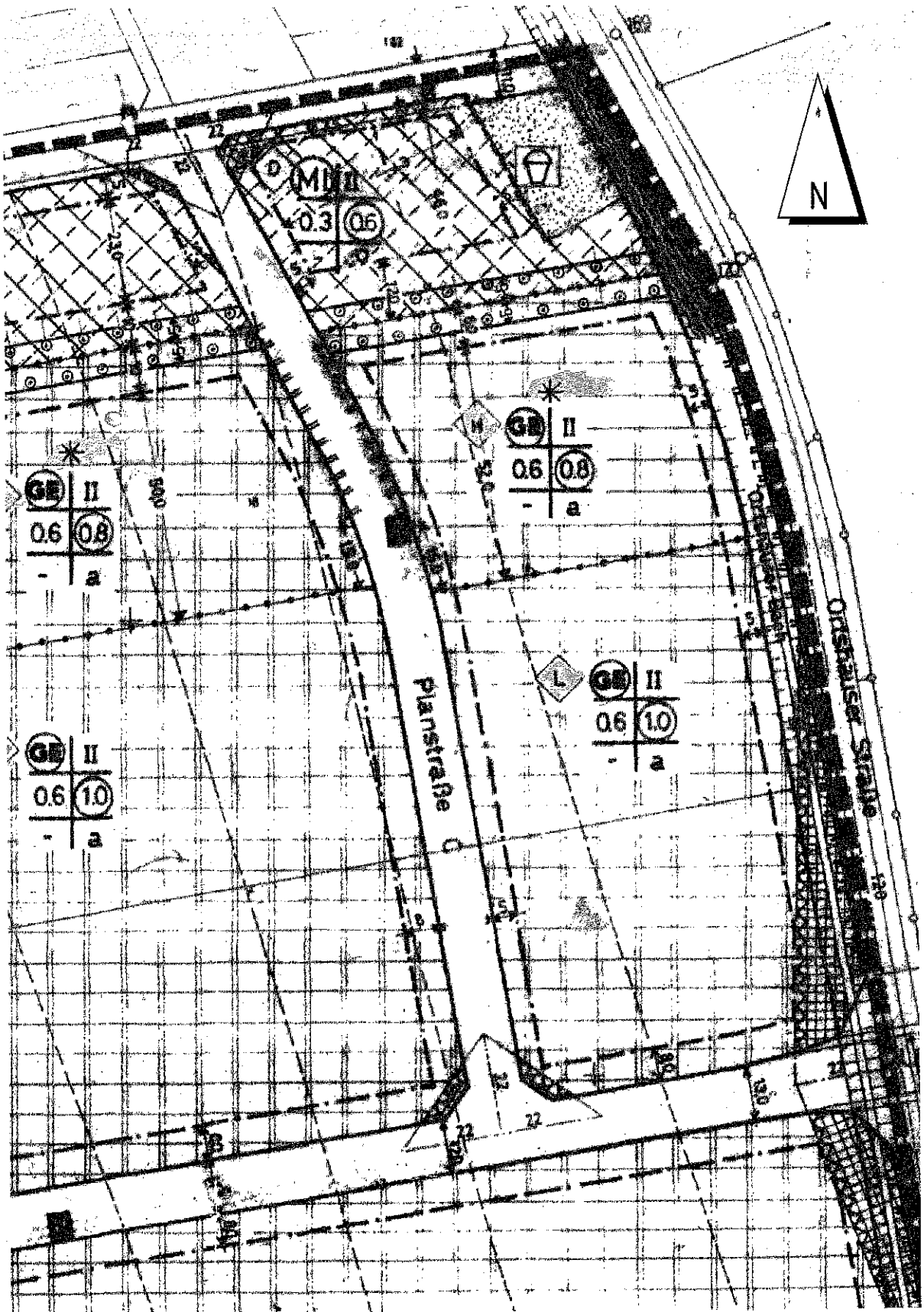


Durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes entfallendes Symbol

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466), Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58)

Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (M. 1:1.000)



Im Übergangsbereich zwischen Misch- und Gewerbegebiet ist ein zehn Meter breiter Pflanzstreifen für eine „dichte Buschbepflanzung mit hochwüchsigen Bäumen (Abstand ca. 30 m)“ festgesetzt, der mit der jeweils halben Breite auf den beiden Gebieten liegt.

Im Nordosten des Änderungsbereiches ist eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz ausgewiesen sowie die Wasserfläche des Ortshäuser Bachs wird dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines größeren vorhandenen und weitgehend bebauten Gebietes im Süden Bockenems. Während das Mischgebiet bereits bebaut ist und entsprechende Freiflächen aufweist, ist im Gewerbegebiet noch keine Bebauung realisiert worden; dieser Bereich wird bislang noch landwirtschaftlich genutzt.

Der Ortshäuser Bach bleibt durch die vorliegende Planung unberührt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Zum einen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlich vorhandenen und Bestand behaltenden Grundstücksgrenzen angepasst werden; zum anderen soll der Pflanzstreifen zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet verschoben werden.

Im Norden des Änderungsbereiches war bislang eine Aufweitung des Mischgebietes in die Verkehrsfläche der Straße „Vogesberg“ hinein vorgesehen. Davon wird zukünftig auch planerisch abgesehen, weil hierfür keine städtebauliche Veranlassung mehr gesehen wird. In diesem Zusammenhang wird auf das so genannte Sichtdreieck in der Einmündung der Karlsbader Straße in den „Vogesberg“ verzichtet, weil innerhalb von Gemeindestraßen hierfür kein Erfordernis besteht.

Für den Spielplatz wird an dieser Stelle kein Bedarf mehr gesehen, so dass er zugunsten einer Erweiterung des Mischgebietes aufgehoben wird. Ein Spielplatz ist nördlich des Änderungsbereiches im Baugebiet am Kanonenberg vorhanden, auf den hier verwiesen wird.

Die Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet wird auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen bezogen. Damit wird das Gewerbegebiet geringfügig größer. Aufgrund der höheren Grundflächenzahl im Gewerbegebiet und der Erweiterung des Mischgebietes zulasten des Spielplatzes einschließlich einer Erhöhung der Grundflächenzahl im Mischgebiet zugunsten einer besseren Ausnutzbarkeit wird damit zwar eine intensivere Bodenanspruchnahme ermöglicht; aber in der Gesamtsicht dieses Baugebietes fällt dies nicht wesentlich ins Gewicht, so dass sich in der Summe in dieser Hinsicht keine Veränderung in erheblichem Umfang ergibt.

Der Anpflanzstreifen wird künftig in derselben Breite wie bislang an die neue Nordgrenze des Gewerbegebietes verschoben. Damit soll im Gewerbegebiet eine freiere Grundstücksnutzung ermöglicht werden, ohne dass das Maß der baulichen Nutzung und damit die mögliche Baumasse erhöht würde. Die gewünschte Grünabschirmung zwischen den

beiden Gebietstypen bleibt dennoch bestehen. Zur Verdeutlichung des Planungsziels wird die bisherige Anpflanzbestimmung konkretisiert.

Der Ortshäuser Bach ist in den Änderungsbereich einbezogen, weil anderenfalls eine Restfläche aus der Ursprungsfassung verbliebe. Dies soll zugunsten einer sinnvollen Abrundung der verschiedenen Planstände vermeiden werden.

Der Anregung des Landkreises Hildesheim, entlang des Ortshäuser Baches eine Grünfläche als Uferrandstreifen festzusetzen, wird nicht gefolgt. Hier handelt es sich um einen bestehenden Bebauungsplan mit entsprechenden Bau- bzw. Nutzungsrechten. Es wird nicht als zumutbar beurteilt, nachträglich in diese Rechte einzugreifen. Im nördlichen, bislang als Spielplatz ausgewiesenen Bereich wäre dies zwar eher möglich, aber dort steht bereits eine Pumpstation, so dass eine Freihaltung hier nicht mehr möglich wäre. Darüber hinaus handelt es sich im Vergleich zur Gesamtlänge des Gewerbegebietes am Ortshäuser Bach nur um einen sehr kurzen Abschnitt, so dass der Effekt einer Grünfläche hier nur entsprechend gering wäre.

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. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bleiben unverändert. Auch der Ortshäuser Bach bleibt planerisch unberührt.

4. Zur Verwirklichung der 7. 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. Die vorhandene Schmutzwasserleitung wird in ihrer Lage dargestellt und ist zu berücksichtigen. Das gleiche trifft für die Schmutzwasserpumpstation im Nordosten des Änderungsbereichs zu.

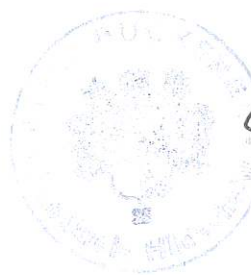
Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 – 08

„Vogesberg“

vom 21.5.2011 bis einschließlich 20.6.2011

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

Bockenem, den 20. Juli 2011



I.V.
Bürgermeister

