

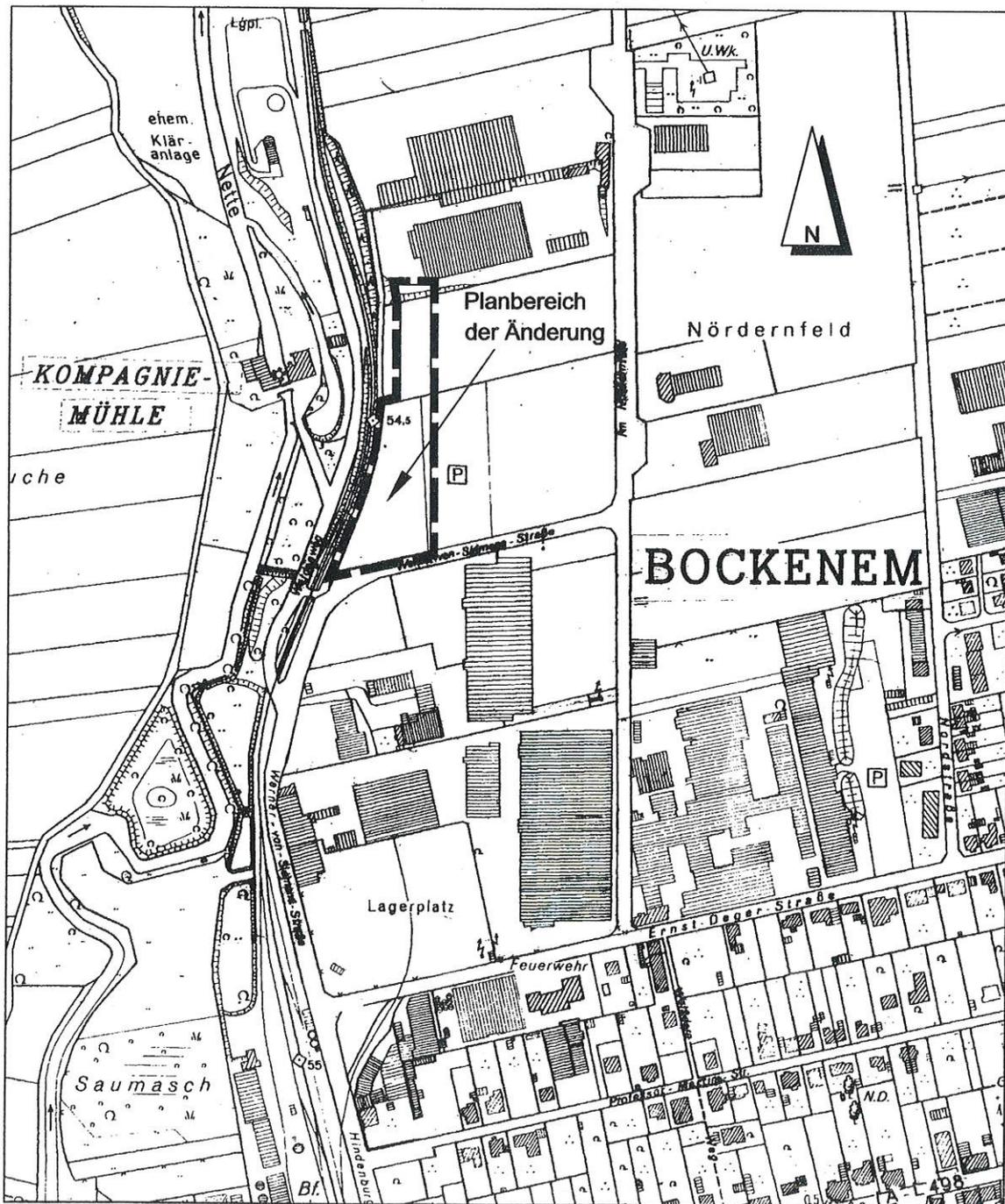
URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gem. § 4 (1) BauGB gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
31.8.2001			

STADT BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 01-10 „INDUSTRIEGEBIET - NORD“, 2. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Industriegebiete
(§ 9 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

9,0

Baumassenzahl

0,8

Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

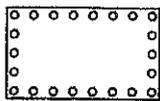
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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)



Bäume, anzupflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

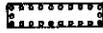


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + 25b BauGB sind in dem mit  gekennzeichneten Bereich einheimische hochwertende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) und Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 lfdm angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und zehn Großsträucher anzupflanzen. Für Stellplätze und ihre Zufahrten darf der Pflanzstreifen auf 3,0 m reduziert werden. Außerdem darf auf die Anpflanzung der Laubbäume in dem 3,0 m breiten Pflanzstreifen verzichtet werden.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + 25b BauGB sind für je 5 Stellplätze ein Laubbaum aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Bei größeren Stellplatzflächen (30 Stellplätze) sind die Laubbäume im Rasterschema über die Fläche verteilt zu pflanzen.

Pflanzliste

Qualität: Heister, 150 - 170 cm hoch; StU: 14/16 cm

Spitzahorn	Acer platanoides Acer platanoides Columnare Acer platanoides Emerald Queen Acer platanoides Summershade
Esche	Fraxinus excelsior Westhoffs Glorie
Lederhülsenbaum	Gleditsia triacanthos Gleditsia triacanthos Skyline Gleditsia triacanthos Sunbrust
Platane	Platanus x acerifolia
Traubeneiche	Quercus petraea
Robinie	Robinia pseudoacacia Robinia pseudoacacia Bessoniana Robinia pseudoacacia Casque rouge
Holländische Linde	Tilia x intermedia Tilia x intermedia Pallida

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 66 und 68 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 01-10, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den 12. Nov. 01
Bürgermeister
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.07.2001 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den 12. Nov. 01
Stadtdirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / 13505 - 7

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 7/2001). 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 07.11.2001
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2001

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lotharinger Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.07.2001 dem Entwurf der 2. 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 20.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.07.2001 bis 29.08.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 12. Nov. 01
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. 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 2. 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 2. 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, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.10.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 12. Nov. 01
Stadtdirektor

Genehmigung

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

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitrittsbeschuß

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

Der Bebauungsplan, 2. 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 Erteilung der Genehmigung/~~Der Satzungsbeschuß der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.11.01 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 22.11.01 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 22.11.2001
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bockenem, den
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bockenem, den
Stadtdirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-10 „Industriegebiet – Nord“

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-10 "Industriegebiet - Nord" am 5.7.2001 beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich in der Kernstadt Bockenem nördlich der „Karl-Heinz – Bädje - Straße“. Er wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ein Industriegebiet, eine Fläche für Bahnanlagen und eine private Grünfläche fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 9,0 festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist festgelegt. Die Anpflanzung von sechs Einzelbäumen ist festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen begrenzt. Ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist nachfolgend angefügt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

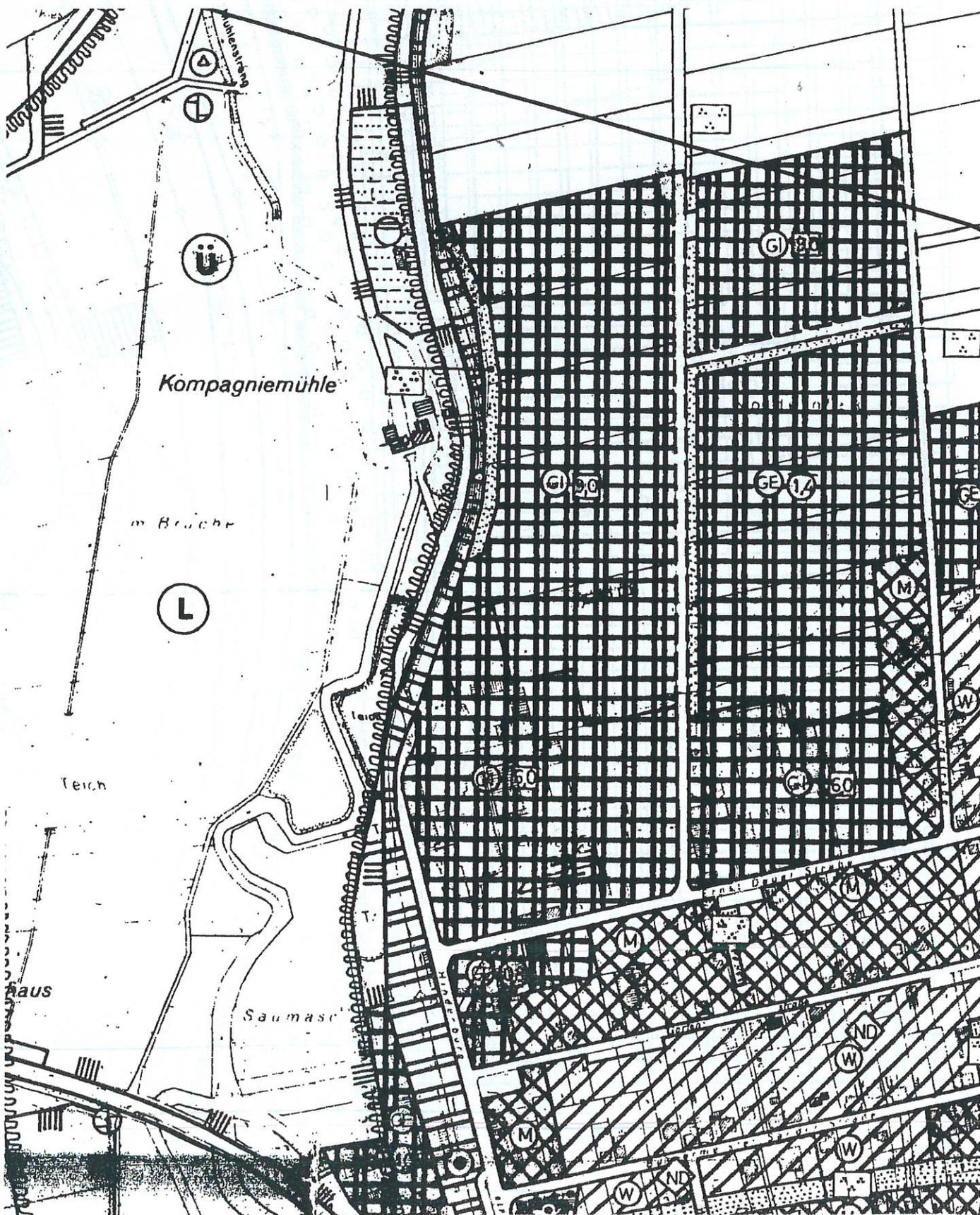
Für das Änderungsgebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der außer der Grünfläche mit Bepflanzung und den sechs Einzelbäumen keine Ausgleichfestsetzungen beinhaltet. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der veränderte Eingriff bilanziert.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel der Änderung ist es, das ausgewiesene Industriegleis aufzuheben und die bauliche Nutzung des Industriegebietes unter Berücksichtigung möglicher Stellplatzanlagen zu verbessern. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Verwaltungsausschuß die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Ursprungsfassung, M 1:5.000



3.2 Art der baulichen Nutzung

Nachdem deutlich wurde, daß das Industriegleis von den angrenzenden Betrieben nicht benötigt wird, ist es nicht mehr notwendig, die Trasse für den Gleiskörper planungsrechtlich aufrecht zu halten. Durch die Änderung der Bahnfläche in Industriegebiet wird die Möglichkeit eröffnet, die überbaubare Fläche zu erweitern. Außerdem besteht der Wunsch, einen Teil der Grün- und Pflanzfläche als Gewerbefläche mitzunutzen. Somit wird der südliche Teil der Grünfläche als Industriegebiet ausgewiesen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das erweiterte Industriegebiet mit 0,8 Grundflächenzahl und 9,0 Baumassenzahl unverändert übernommen.

Die Bauweise ist nicht festgesetzt und wird auch für den Änderungsbereich nicht festgeschrieben.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird unverändert übernommen.

Die überbaubare Fläche ist erweitert und mit Baugrenzen begrenzt worden.

3.4 Verkehr

Verkehrsflächen sind von der Änderung nicht betroffen.

3.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung

Durch die Änderung wird ein Teil der Grünfläche aufgehoben, die die Ortsrandgestaltung sicher stellt. Um eine Ortsrandgestaltung auch weiterhin zu gewährleisten, ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Die Breite ist notwendig, um auch hochwachsende Bäume unterzubringen. Hohe Bäume sind für die Eingrünung von Hallenbauten erforderlich.

Diese Festsetzung darf auf 3 m Breite eingeschränkt werden, wenn Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten benötigt wird. Durch diese Nutzung kann die Ortsrandgestaltung ausreichend durch Großsträucher gesichert werden, wodurch eine Reduzierung der Pflanzstreifenbreite vertretbar wird. Als Ersatz sind dann Bäume innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen. Über die textlichen Festsetzungen wird die Bepflanzungsdichte des Pflanzstreifens festgelegt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat in der Südwestecke die Anpflanzung von sechs Laubbäumen festgesetzt. Diese Anpflanzungsfestsetzung wird dahin geändert, daß die Bäume in Reihe entlang der „Karl-Heinz – Bädje – Straße“ zu pflanzen sind. Die Einzelbaumfestsetzung stellt eine Verdichtung der Bepflanzung des Pflanzstreifens dar.

3.6 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Wie bereits dargelegt, dient der Pflanzstreifen der Ortsrandgestaltung. Mit der festgelegten Anzahl der anzupflanzenden Gehölze wird die Zielsetzung erreicht.

Die Einschränkung auf 3 m Breite und den Verzicht auf die Baumpflanzungen wird damit begründet, daß durch die Gestaltung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen das gleiche Ziel der Ortsrandgestaltung erreicht wird nur über eine größere Fläche verteilt.

Davon ausgenommen sind Bäume, die als Einzelbaumanpflanzung festgesetzt sind.

zu Nr. 2

Zur Zeit besteht die Absicht, den größten Teil des Änderungsbereiches für den Bau von Stellplätzen zu nutzen. Dieser Gedanke könnte dazu verleiten, den Bereich nur für die Stellplatznutzung auszuweisen. Um den Betrieben mehr Entwicklungsraum zu geben, zumal keine Flächenerweiterungen möglich sind, ist die Fläche als Baufläche ausgewiesen worden. Die Festsetzung der Stellplatzbepflanzung greift somit nur, wenn die Fläche für Stellplätze genutzt wird. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Stellplatzfläche überbaut werden, wodurch die Bäume entfallen, muß der Pflanzstreifen aus 5 m erweitert und mit Bäumen ergänzt werden.

3.7 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

3.8 Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bestand

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt eine private Grünfläche mit einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern fest (1170m²). Eine Konkretisierung der Bepflanzung hat der Bebauungsplan nicht zum Inhalt.

Desweiteren sind sechs Einzelbaumanpflanzungen festgesetzt.

Planung

Durch die Planung wird die Grünfläche aufgehoben und als Industriegebiet ausgewiesen.

Die Gleistrasse, die aufgehoben wird, ist als versiegelbare Fläche zu betrachten und wird dem Industriegebiet gleichgestellt.

Die anzupflanzenden Einzelbäume sind in gleicher Anzahl an anderer Stelle festgesetzt worden.

Als Ausgleich für die Grünfläche ist der 5 m breite Pflanzstreifen mit einer Fläche von 944 m² festgesetzt worden. Zusätzlich ist die Bepflanzung mit einem Laubbaum und zehn Großsträuchern je 15 lfdm angefangene Pflanzstreifenlänge festgesetzt. Damit erhält die Fläche mindestens die gleiche oder eine höhere Wertstufe als die vormals festgesetzte Grünfläche.

Durch die zulässige Einschränkung des Pflanzstreifens durch Stellplatzanlagen wird der Wert des Pflanzstreifens gemindert, der durch die Baumscheiben innerhalb der Stellplatzfläche ausgeglichen wird. Die sich daraus ergebende Einzelbaumanpflanzung hat zwar einen anderen Charakter als eine geschlossene Ortsrandbegrünung, aber dennoch wird auch hier eine Ausgleichsfunktion gesehen, zumal Einzelbäume auf Parkplatzflächen durch ihren Schattenwurf eine Verminderung der Aufheizung bewirken.

Der Wortlaut der Textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung. Eine Erweiterung der Anpflanzgebote ist nicht beabsichtigt.

Der höhere Versiegelungsgrad durch die Erweiterung des Industriegebietes wird durch die Anwendung der BauNVO von 1990 ausgeglichen. Danach sind nunmehr 20 % der Grundstücksfläche von der Versiegelung freizuhalten, während nach der bisherigen Planfassung mit Ausnahme der Anpflanzungen eine vollständige Versiegelung zulässig war.

Der veränderte Eingriff in den Naturhaushalt durch die Änderung ist somit ausgeglichen.

Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

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

Die Oberflächenentwässerung wird wie im übrigen Industriegebiet erfolgen. Bei Erhöhung der Abflusssmengen sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Bei der Erstellung von Stellplatzanlagen wird empfohlen, das anfallende Regenwasser über die Baumscheiben zu versickern.

Der Stadt entstehende Kosten

Der Stadt Bockenheim entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung keine Kosten.

Stadttebauliche Werte

Das Änderungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 0,7814 ha

Begründung hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-10

"Industriegebiet - Nord"

vom 30.7.2001 bis einschließlich 29.8.2001

§ 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Stadt Bockenheim beschlossen.

Bockenheim, den 12. Nov. 01

