

# URSCHRIFT

## BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
29.1.2015			

STADT BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 01 - 18 „GEWERBEPARK“ 3. ÄNDERUNG



### Bebauungsplan Nr. 01 - 18 „Gewerbepark“, 3. Änderung (M 1: 1.000)

#### Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

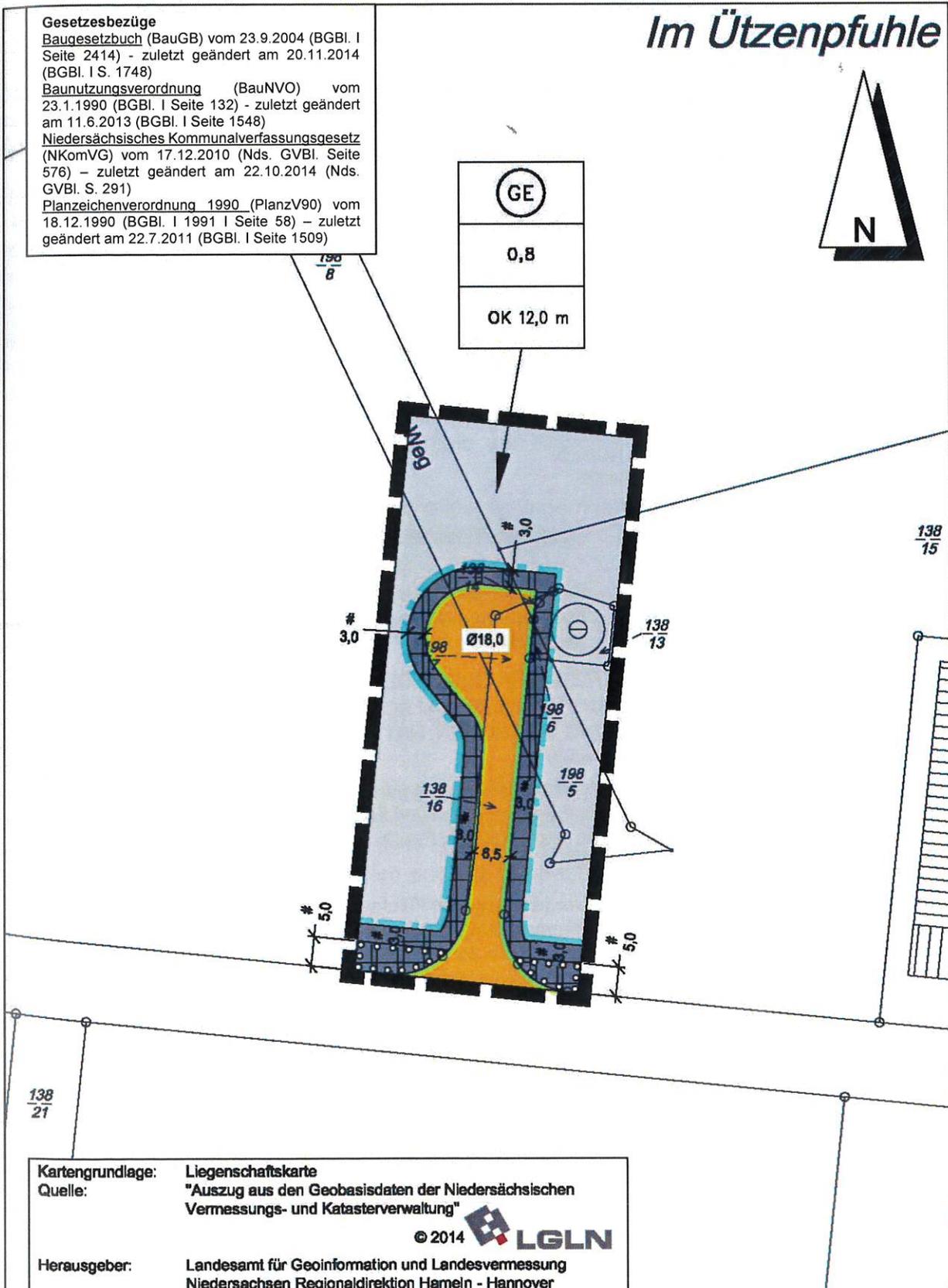
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert am 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) – zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

## Im Ützenpfuhle



GE
0,8
OK 12,0 m



138  
21

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

© 2014  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



**Gewerbegebiete**  
(§ 8 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 12,0 m Oberkante als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

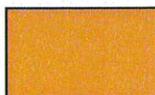
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



**Baugrenze**

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



**Straßenverkehrsflächen**

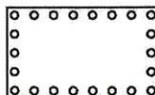


**Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung**

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG 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 Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



**nicht überbaubare Fläche**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Maß der Nutzung

1. Die in den Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, z. B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen usw. überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

### II. Immissionsschutz

1. In den Gewerbegebieten darf tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{WA}$  von 60 dB(A) nicht überschritten werden. Nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) darf ein flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{WA}$  von 45 dB(A) nicht überschritten werden (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Die flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der „wahre“ Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Eine Umschichtung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

### III. Grünordnung

B. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je 500 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Qualität 3 x v. 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 7,5 m<sup>2</sup> anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

4. In den Baugebieten sind entlang der privaten Grundstücksgrenzen beidseitig jeweils 3,00 m breite Streifen zu bepflanzen. Die Pflanzstreifen sind mehrreihig flächenhaft und dicht im Raster von 1,50 m mit Sträuchern der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum einzubringen. Baumarten sind als Hochstamm mind. in der Qualität 2 x v. 8-10 cm, als Heister mind. in der Qualität 2 x v. 150-200 cm, Straucharten sind mindestens in der Qualität v. Str., 3 Tr., 60-100 cm zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

5. Je angefangene 8 PKW - Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 2 mind. in der Qualität 3 x v. 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 7,5 m<sup>2</sup> anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und

vor Überfahren zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Diese Anpflanzungen sind zusätzlich zu Anpflanzungen nach den textlichen Festsetzungen Nr. B 3 und B 4 zu vorzunehmen.

6. In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Oberfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 2 mind. in der Qualität 3 x v. 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 7,5 m<sup>2</sup> anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Grundstückszu- und -abfahrten sind auf einer Länge von insgesamt max. 14,00 m pro Grundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

7. In den gewerblichen Baugebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO sind landschaftszugewandte Fassadenflächen ab einer Länge von 40 m, die auf einer Länge von > 5 m keine Türen, Tore oder Fenster aufweisen, mit Kletter-/Rankpflanzen (vgl. Pflanzenliste 4) dauerhaft zu begrünen. Pro angefangener 5 m Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Bei nicht selbstkletternden Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

8. Die gemäß textlicher Festsetzung III B.6 festgesetzten Maßnahmen und Anpflanzungen sind im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplanes zu realisieren. Die Maßnahmen sind fachgerecht spätestens in der auf den Abschluss der Herstellung der Erschließungsstraßen (Planstraße A) folgenden Pflanzperiode (1.11. - 15.4.) durchzuführen.

9. Die gemäß textlicher Festsetzung III B.3, III B.4, III B.5 und III B.7 festgesetzten Maßnahmen und Anpflanzungen sind im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplanes zu realisieren. Die Maßnahmen sind fachgerecht spätestens in der auf den Abschluss der privaten Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (1.11. - 15.4.) durchzuführen.

## Pflanzenlisten

### **Pflanzenliste 1 - standortgerechte Laubgehölze**

#### Großkronige Baumarten

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

#### Mittelkronige Baumarten

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Straucharten

Gemeiner Schneeball  
Hasel  
Heckenrose  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Schwarzer Holunder  
Weißdorn  
Roter Hartriegel  
Kornelkirsche  
Pfaffenhütchen  
Rainweide  
Brombeere

Viburnum opulus  
Corylus avellana  
Rosa canina  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Sambucus nigra  
Crataegus monogyna  
Cornus sanguinea  
Cornus mas  
Euonymus europaea  
Ligustrum vulgare  
Rubus fruticosus

Pflanzenliste 2 - Straßenbäume

Großkronige Baumarten

Bergahorn  
Spitzahorn  
Stieleiche  
Winterlinde

Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Quercus robur  
Tilia cordata

Mittel-/ Kleinkronige Baumarten

Apfeldorn  
Stadtbirne  
Mehlbeere  
Rotdorn

Crataegus 'Carrierei'  
Pyrus calleryana "Chanticleer"  
Sorbus aria  
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

Pflanzenliste 4 – Kletter-/ Rankpflanzen

ohne Rankhilfe

Efeu  
Kletterwein  
Kletterhortensie

Hedera helix  
Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia  
Hydrangea petiolaris

mit Rankhilfe

Strahlengriffel  
Pfeifenwinde  
Baumwürger  
Anemonenwaldrebe  
Gewöhnliche Waldrebe  
Immergrünes Geißblatt  
Waldgeißblatt

Actinidia arguta  
Aristolochia macrophylla  
Celastrus orbiculatus  
Clematis montana 'Rubens'  
Clematis vitalba  
Lonicera henryi  
Lonicera periclymenum

**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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den

20. Juli 2015



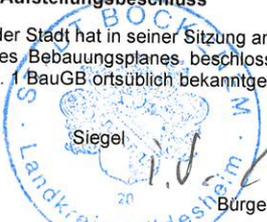
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.10.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den

20. Juli 2015



Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Bockenem Flur: 4

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-363/2014 vom 27.10.2014). 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 05.06.2015

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim

(Unterschrift)



**Planverfasser**

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im November 2014



**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bockenem hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.03.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den

20. Juli 2015



Siegel

Bürgermeister

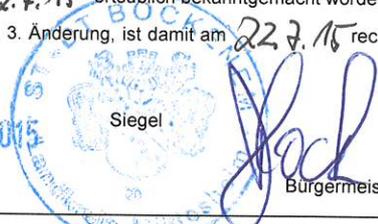
**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.7.15 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 22.7.15 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den

22. Juli 2015



Siegel

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 3. 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 3. 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

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung am 4.12.2014 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 23.12.2014 bis 22.01.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bockenem, den

20. Juli 2015



Bürgermeister

## **Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 01 - 18 „Gewerbepark“, 3. Änderung**

### **Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“ beschlossen.

#### **Planbereich**

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

### **Planungsvorgaben**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,0 aus. Er ist somit von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

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

Ursprünglich war für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, das mit geringfügigen Ausnahmen grundsätzlich maximal 12 m hoch bebaut werden darf. Emissionen sind durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel beschränkt. Weiterhin bestehen etliche Festsetzungen zugunsten der Durchgrünung des Gebietes. Der Änderungsbereich beinhaltet eine Erschließungsstraße als Sackgasse mit einem mittig angeordneten Wendepplatz.

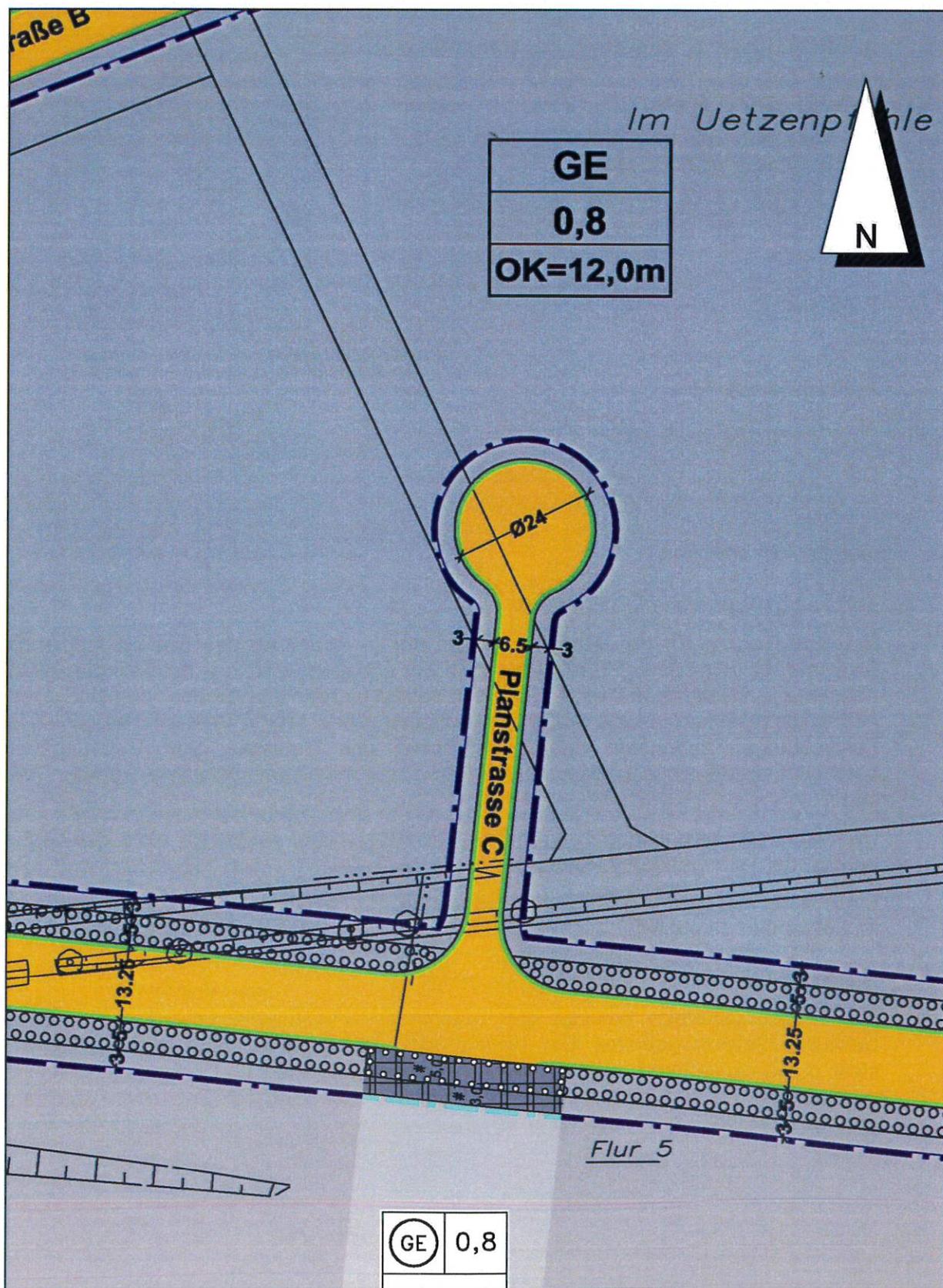
Die bisherigen beiden Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung.

Ein Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan mit eingearbeiteter 2. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

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

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten eines vorhandenen und zum Teil bereits 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 mit eingearbeiteter 2. Änderung  
Maßstab 1:1.000



## **Verbindliche Bauleitplanung**

### Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke innerhalb des Gewerbeparks hat sich herausgestellt, dass der bislang mittig angeordnete Wendepplatz gegenüber einer seitlichen Anordnung ungünstiger beurteilt werden muss. Der Wendepplatz wird daher in seiner Form verändert.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt.

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.

### Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie auch die Emissionsbeschränkung und die Anpflanzbestimmungen bleiben unverändert.

## **Zur Verwirklichung der 3. Änderung zu treffende Maßnahmen**

### Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches 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.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 – 18

„Gewerbepark“

vom 23.12.2014 bis einschließlich 22.01.2014

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

Bockenem, den 20. Juli 2015



*i.v. Michael*  
Bürgermeister

