

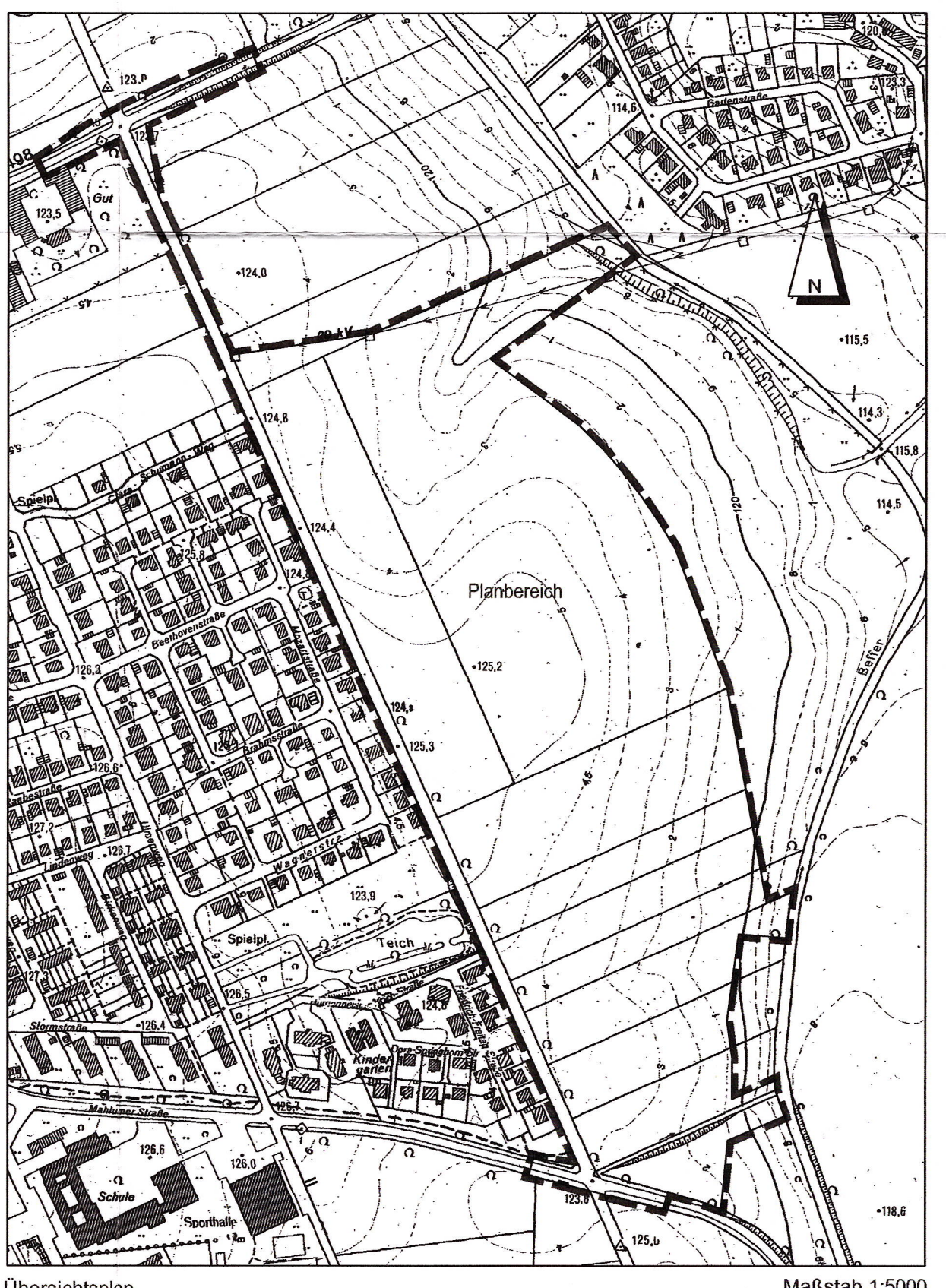


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfließungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
2. Innerhalb der durch gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete müssen Fenster von Schlafräumen, die nach Süden oder Osten ausgerichtet sind, schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einem Mindestschalldämmwert von $R_{w,ext} = 30$ dB aufweisen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
3. In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schattlinie zwischen Außenwand und Außenrande Dachhaut, an den Traufkanten gemessen) über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptbaukörpers mit dem gewachsenen Gelände (= an der Bergseite des Hauptbaukörpers gemessen) nicht überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
4. Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt von jeweils maximal 3,50 m Breite zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).
5. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen - Parkanlage, Spielplatz sind zwei Kinderspielflächen mit einer Mindestgröße von netto jeweils 300 m² und einer Gesamtgröße von netto mindestens 655 m² Fläche anzulegen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB).
6. Innerhalb der Grünflächen - Parkanlage, Spielplatz sowie der Grünflächen - Parkanlage sind insgesamt 1.975 m² höhergestufte geschlossene Pflanzungen aus standorttypischen Gehölzen (Anteilliste siehe Begründung). Darüber hinaus sind mindestens 30 großkronige sowie mindestens 90 klein- bis mittelkronige standorttypische Laubbäume, Stammumfang mindestens 14-16 cm anzupflanzen. Mit Ausnahme von Spielplatzflächen ist auf den übrigen Flächen Rasen durch Ansaat zu entwickeln. Alle Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
7. Innerhalb der Grünfläche - naturnahe Zone erfolgen auf insgesamt 13.565 m² Fläche höhergestufte geschlossene Pflanzungen aus standorttypischen Gehölzen (Anteilliste siehe Begründung). Auf weiteren 4.825 m² Fläche werden Obstbäume angelegt. Dazu wird je angefangene 100 m² Fläche ein Obstbaum (Anteilliste siehe Begründung) gepflanzt. Die Flächen werden durch Ansaat zu artenreichem und extensiv genutztem Grünland entwickelt. Auf mehreren Teilflächen entlang der Berber werden auf insgesamt 635 m² Fläche jeweils 10 m breite Ufergehölzstreifen aus niedrigeren Gehölzen angelegt. Außerdem werden insgesamt 4.760 m² der Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen. Auf weiteren 17.600 m² Fläche wird durch Ansaat extensives Grünland entwickelt. Innerhalb dieses extensiv genutzten Grünlandes werden zudem mindestens 35 großkronige sowie mindestens 25 klein- bis mittelkronige standorttypische Laubbäume angepflanzt. Die räumliche Anordnung richtet sich nach den Darstellungen des gründerischen Entwicklungskonzeptes.
8. Innerhalb der Verkehrsflächen sind vorhandene Bäume zu erhalten, es sei denn im Standort wird für den Ausbau von Verkehrsflächen benötigt. In diesem Fall sind sie jeweils durch Neuanpflanzungen gleicher Art innerhalb der Verkehrsfläche zu ersetzen. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 9 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und a BauGB).
9. In den neu anzulegenden Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 30 m standorttypische Laubbäume (Anteilliste siehe Begründung) mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
10. Böschungen innerhalb von Regenrückhalteanlagen sind zu mindestens 20% ihrer Fläche mit standorttypischen Gehölzen (Anteilliste siehe Begründung) zu bepflanzen. 10% dieser Fläche sind mit Bäumen (Stammumfang mindestens 14-16 cm), 30% mit Sträuchern (zweimal verjüngt, mindestens 60-100 cm Höhe) zu versehen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die übrigen Böschungflächen sind, so weit sie nicht für technische Anlagen benötigt werden, als Gräser- und Krautfluren zu entwickeln. Entlang des Auslaufgrabens der nördlichen Anlage sind 12 entlang des Auslaufgrabens der südlichen Anlage 5 Kopfweiden anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
11. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standorttypischer Laubbau als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standorttypische Laubbäume, 60-100 cm, zweimal verjüngt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
12. Innerhalb von Stellplatzflächen ist je sechs Stellplätze mindestens ein standorttypischer Laubbau (Anteilliste siehe Begründung) mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
13. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstücksentwässerungsberechtigten in der Übersichtsfläche auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Stadt Bockenheim spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N.
- Graben
- Böschung
- Elektrifizierung
- Bäume



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
- § 1 Geltungsbereich**
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 01-21 „Wohnpark - Ost“ der Stadt Bockenheim.
- § 2 Dachneigung**
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, auch Dachgauben untergeordneter Größe, Nebenanlagen, Carports und Flachdachgaragen sind hiervon ausgenommen.
- § 3 Dachfarbe**
Die Dachdeckung muß in der Farbe rot bis braun erfolgen und darf nicht glänzend sein. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile einschließlich Solaranlagen, Nebenanlagen, Carports und Flachdachgaragen. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregeister RAL 840 HR mit folgenden Farben:
aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Kaminirot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3009 Oxydrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
Zwischenöne sind zulässig.
- § 4 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer folgenden Anforderungen der §§ 3 und 4 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt:
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports und Flachdachgaragen sind hiervon ausgenommen. Die Dachdeckung muß in der Farbe rot bis braun erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile einschließlich Solaranlagen, Nebenanlagen, Carports und Flachdachgaragen. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregeister RAL 840 HR mit folgenden Farben: aus der Farbreihe Rot - die Farben RAL 3002 Kaminirot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3009 Oxydrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot, aus der Farbreihe Braun - die Farben RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8015 Kastanienbraun. Zwischenöne sind zulässig. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro geahndet werden.

HINWEIS

Für die an die Landesstraßen 498 und 500 angrenzenden Grundstücke sind die Maßgaben des § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“ des Niedersächsischen Straßengesetzes zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) - § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Bauzonierungsverordnung (BauZV))
- WA Allgemeine Wohngebiete (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2, 4, 11, 12 und 13)
 - M Mischgebiete (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4, 11, 12 und 13)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 BauZV)
- 0,5 Geschosflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- z.B. II als Höchstmaß
 - z.B. I eingeschödig als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- TH 3,50 m Traufhöhe als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- BAUGRENZE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5 und 6)
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
 - Landwirtschaftlicher Weg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- oberirdisch 20 kV EEI: Freileitung
 - unterirdisch, Wassertransportleitung
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage, öffentlich (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5 und 6)
 - Spielplatz, öffentlich (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5 und 6)
 - Naturnahe Zone, öffentlich (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Wasserflächen
 - Überschwemmungsgebiet
 - Regenwasserrückhaltebecken (siehe Textliche Festsetzung Nr. 10)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 15 Abs. 3 BauNVO)
 - nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Geblüms (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)
 - Bäume, zu erhalten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 15 Abs. 3 BauNVO)
 - nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche

Die Genauigkeit dieser Planunterlage entspricht nur der geometrischen Qualität der ursprünglichen Liegenschaftskarten des Maßstabes 1:1000 bzw. 1:2133 !!

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 19 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 16 und § 18 der NBauO, Bauordnung der Städte und Gemeinden, wird der Rat der Stadt Bockenheim Nr. 01-21, bestehend aus der Planungszentrale und den nebenstehenden örtlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften), als Sitzung beschlossene.

Bockenheim, den 19. Juli 04

Örtliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bockenheim hat in seiner Sitzung am 09.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.07.2004 bis 17.09.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bockenheim, den 19. Juli 04

Örtliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Bockenheim hat in seiner Sitzung am 09.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.07.2004 bis 17.09.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bockenheim, den 19. Juli 04

Veränderte Auslegung

Der Rat der Stadt Bockenheim hat in seiner Sitzung am 09.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.07.2004 bis 17.09.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bockenheim, den 19. Juli 04

Sitzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2004 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenheim, den 19. Juli 04

Mitglied der Abwägung

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Maßgebend der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bockenheim, den 19. Juli 04

Verletzung von Verbleiben- und Formvorschriften

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verbleiben- oder Formvorschriften beim Zusammenbau der Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bockenheim, den 19. Juli 04

Planerträge

Kartengrundlagen: Liegenschaftskarte 1:500/5:14

Die Verwirklichung der im Plan vorgesehenen Maßnahmen ist durch die Einhaltung der im Plan vorgesehenen Maßgaben gesichert. Die Einhaltung der im Plan vorgesehenen Maßgaben ist durch die Einhaltung der im Plan vorgesehenen Maßgaben gesichert.

Bockenheim, den 19. Juli 04

BÜRO KELLER

Büro Keller
10773 Hannover, Lothringerring 15
Telefon: 0511 30655-0
Telefax: 0511 30655-11
E-Mail: info@buero-keller.de

STADT BOCKENEM

STADTEIL BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 01-21 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

WOHNPAK - OST

URSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 1997, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003, IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER, LOTHRINGERRING STRASSE 15, 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
besteht am: 18.2.2004 (FD)	besteht am: 20.3.2004 (FD)	