

URSCHRIFT

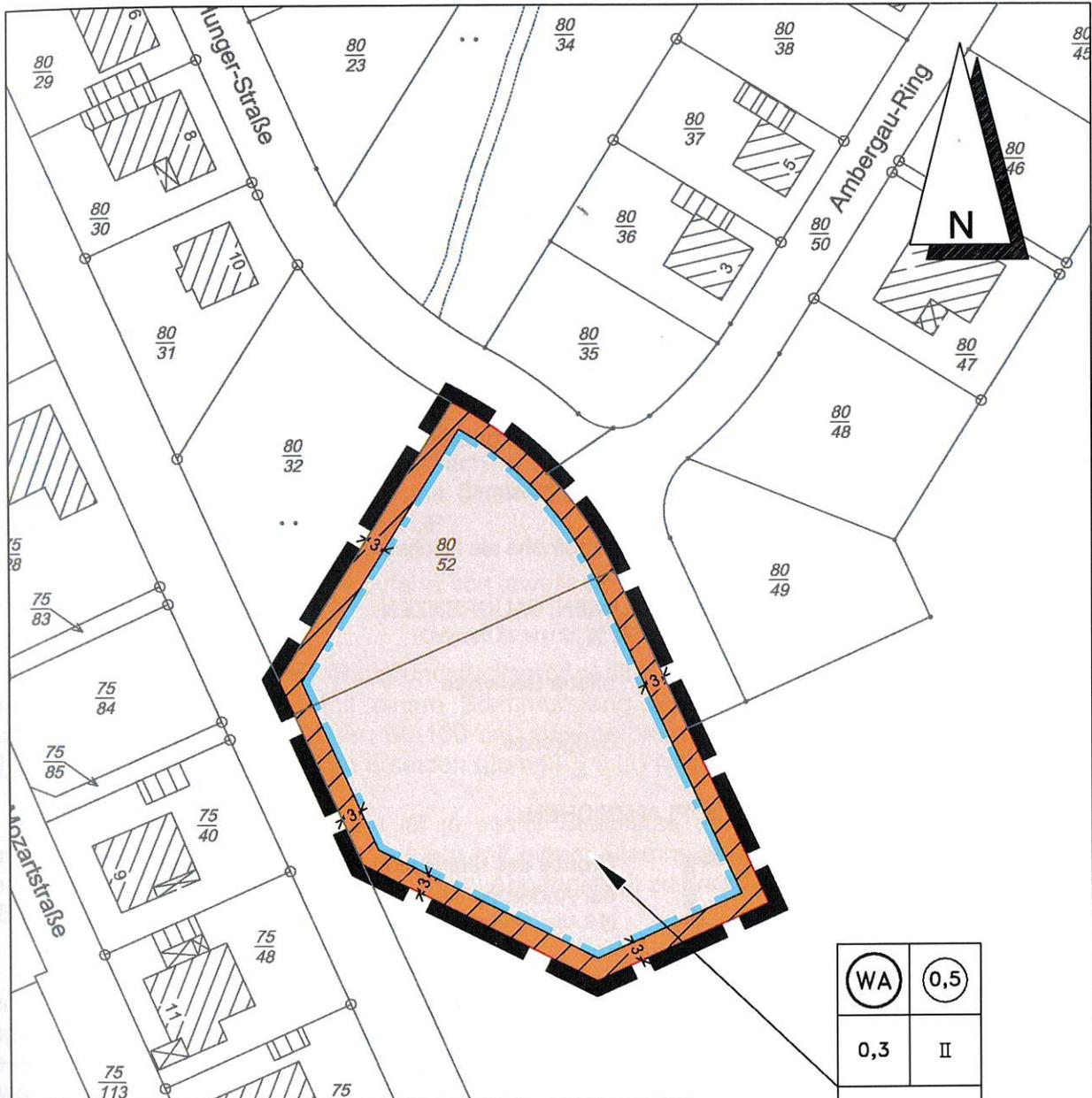
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
9.9.2016			

STADT BOCKENEM
BEBAUUNGSPLAN NR. 01-21 „WOHNPARK OST“
2. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 01-21 „Wohnpark Ost“, 2. Änderung, M 1:1.000



WA	0,5
0,3	II
o	
TH 4,30 m	

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
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 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

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

© 2016  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 -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,3

Grundflächenzahl

II

als Höchstmaß

TH 4,30 m

Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise

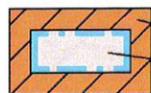


Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird durch die folgende Karte bestimmt. Sie ist insoweit Bestandteil der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB).
2. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO).
3. Es wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt (gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO).
4. In dem Änderungsbereich darf die Höhe der Traufe von 4,3 m (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten 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).
5. Fenster von Schlafräumen, die nach Süden oder Osten ausgerichtet sind, müssen schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einem Mindestschalldämmwert von $R'_{w,res} = 30$ dB aufweisen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
6. Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt von jeweils maximal 3,50 m Breite zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).
7. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr.25a und b BauGB).
8. Innerhalb von Stellplatzflächen ist je sechs Stellplätze mindestens ein standorttypischer Laubbaum (Artenliste 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).
9. 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 Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Stadt Bockenem spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bockenem diesen Bebauungsplan Nr. 01-21, 2. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bockenem, den



Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.3.2016 die Aufstellung der 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.5.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bockenem, den



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 (L4-263/2016 vom 27.07.2016). 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



LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im August 2016



Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.7.2016 dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (verkürzt gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 3.8.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 11.8.2016 bis einschließlich 24.8.2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 4.8.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24.8.2016 gegeben.

Bockenem, den



Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, gemäß § 13 BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.3.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.4.17 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13 BauGB ist damit am 26.4.17 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den



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 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde 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 in seiner Sitzung am 31.3.2016 Entwurf der 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.5.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 25.5.2016 bis einschließlich 24.6.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bockenem, den



Bürgermeister

Begründung

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 01-21 „Wohnpark Ost“ in Bockenem beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung umfasst ein für sich abgeschlossenes Baugebiet innerhalb des Bebauungsplanes. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2001 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem ist durch den Inhalt der Änderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

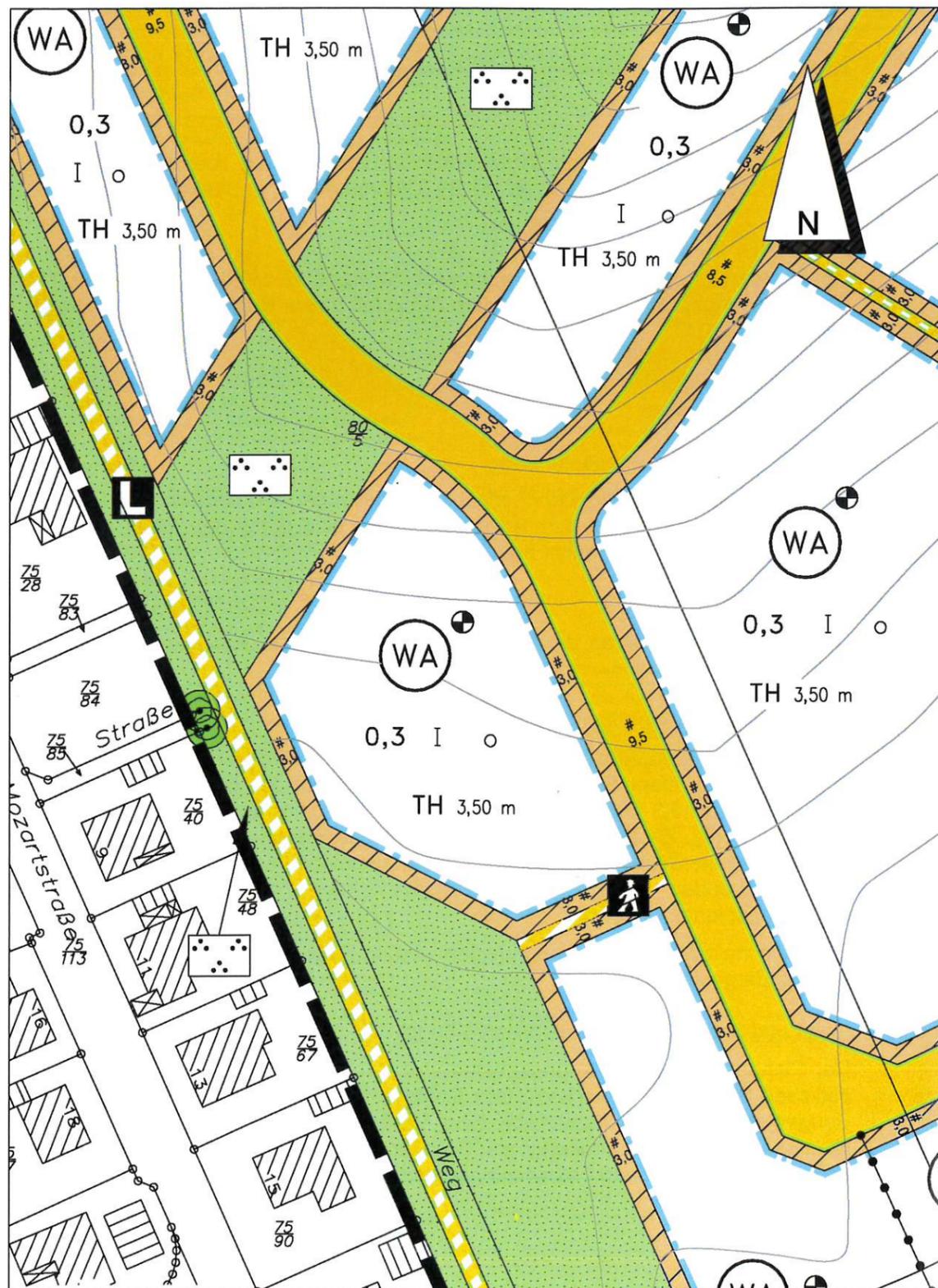
Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet für eine eingeschossige offene Bebauung mit maximalen Traufhöhe von 3,50 m und einer Grundflächenzahl von 0,3 fest. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund der eingeschossigkeit nicht bestimmt. Zusätzlich besteht eine Örtliche Bauvorschrift, für die innerhalb der 1. Änderung die Bestimmung der Dachfarben gestrichen wurde, und die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung ist. Sie gilt in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin.

Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan wird im Folgenden verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich des Bebauungsplanes und damit dieser textlichen 2. Änderung liegt am östlichen Stadtrand Bockenems. Das Gelände fällt leicht nach Norden ab. Innerhalb des Baugebietes ist planungsrechtlich eine Bebauung vorgesehen. Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen. Baugrundstücke sind entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 01-21 „Wohnpark Ost“, M 1 : 1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Geschosshöhe wird innerhalb dieses Bereiches erhöht, um eine bessere Ausnutzbarkeit des Gebiets zu erreichen. Nach dem die Grundflächenzahl nicht erhöht wird, wird keine wesentlich größere Baumasse ermöglicht, auch wenn eine größere maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt wird, um eine Zweigeschossigkeit auch tatsächlich zu ermöglichen. Grundsätzlich soll durch diese Änderung die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses dadurch verbessert werden, dass die Frage, ob es sich um ein zweites Vollgeschoss im Dach handelt oder nicht, nicht mehr an der Festsetzung einer Eingeschossigkeit gemessen werden muss.

Aufgrund der nachträglich festgesetzten maximalen Traufhöhe wird eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund der Erhöhung der Geschosshöhe erstmals festgesetzt. Sie entspricht ebenso wie die Zweigeschossigkeit dem Maß, das in dem unmittelbar südlich angrenzenden Baugebiet gilt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die Frage nach Altablagerungen und Bodenkontaminationen ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-21

„Wohnpark Ost“

vom 25.5.2016 bis einschließlich 24.6.2016

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

Bockenheim, den 25. April 2017



Klaus Pöck
Bürgermeister

