

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

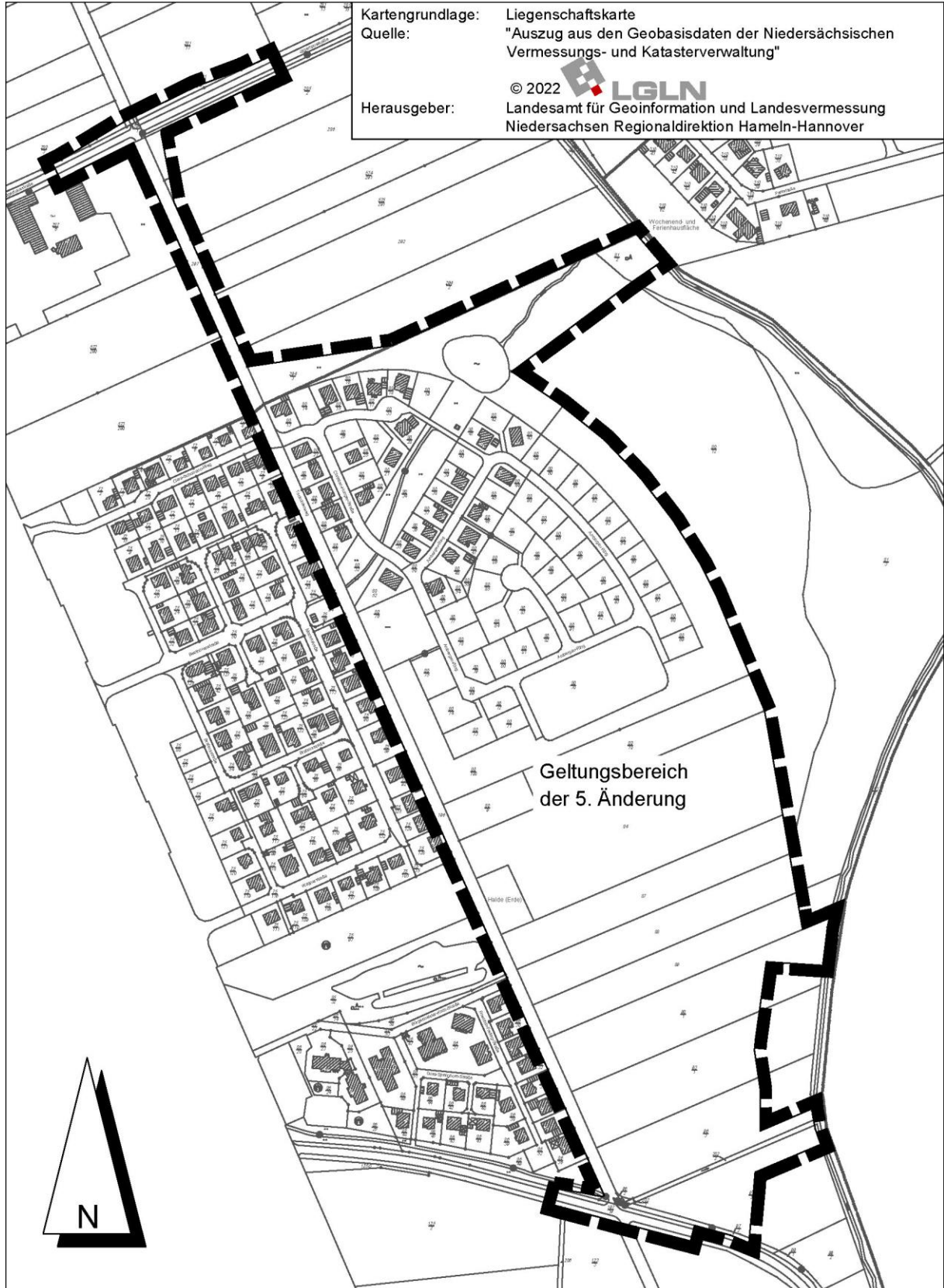
Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
24.7.2024			

STADT BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 01 - 21 „WOHN-PARK OST“, 5. ÄNDERUNG



Geltungsbereich der 5. Änderung, M 1:5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. bis 3. (treffen nicht zu)
4. Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt von jeweils maximal 6,00 m Breite zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen für soziale Zwecke sowie für Wohnhäuser mit mindestens 4 Wohneinheiten (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).
5. bis 13. (treffen nicht zu)
14. Für den Fall der Bebauung und Nutzung des Änderungsbereiches durch Anlagen für soziale Zwecke darf für diese Anlagen die Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten über das gemäß § 19 (4) BauNVO allgemein geltende Maß um weitere 20 % der Grundflächenzahl überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

HINWEISE

1. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets „Beffer“ sind die §§ 78 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zwingend einzuhalten.
2. Bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sollen vorrangig die Belange der Grundwasserneubildung Berücksichtigung finden.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, die Entnahme von Grundwasser, Bohrungen in den Grundwasserleiter und das Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser sind rechtzeitig vor Beginn der Ausführung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim schriftlich formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben anzuzeigen.
4. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, insbesondere Grundwasserabsenkungen, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.
5. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die dazu geführt haben, unverzüglich einzustellen, und die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim ist zu verständigen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 84 der Nds. Bauordnung vom 3.4.2012 (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 „Wohnpark Ost“, 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen mit Örtlicher Bauvorschrift als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 7.12.2023 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4.6.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung wurde vom 12.6.2024 bis einschließlich 11.7.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.12.2023 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 4.6.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 5. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.9.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Bockenem Flur:
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (056-L4-166-2022, Stand vom 29.8.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2024



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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis 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 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bockenem, den

Siegel

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-21 „Wohnpark Ost“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am östlichen Stadtrand der Kernstadt Bockenem. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:6.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ bezeichnet. Die Vorgaben der Raumordnung / Regionalplanung sind durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

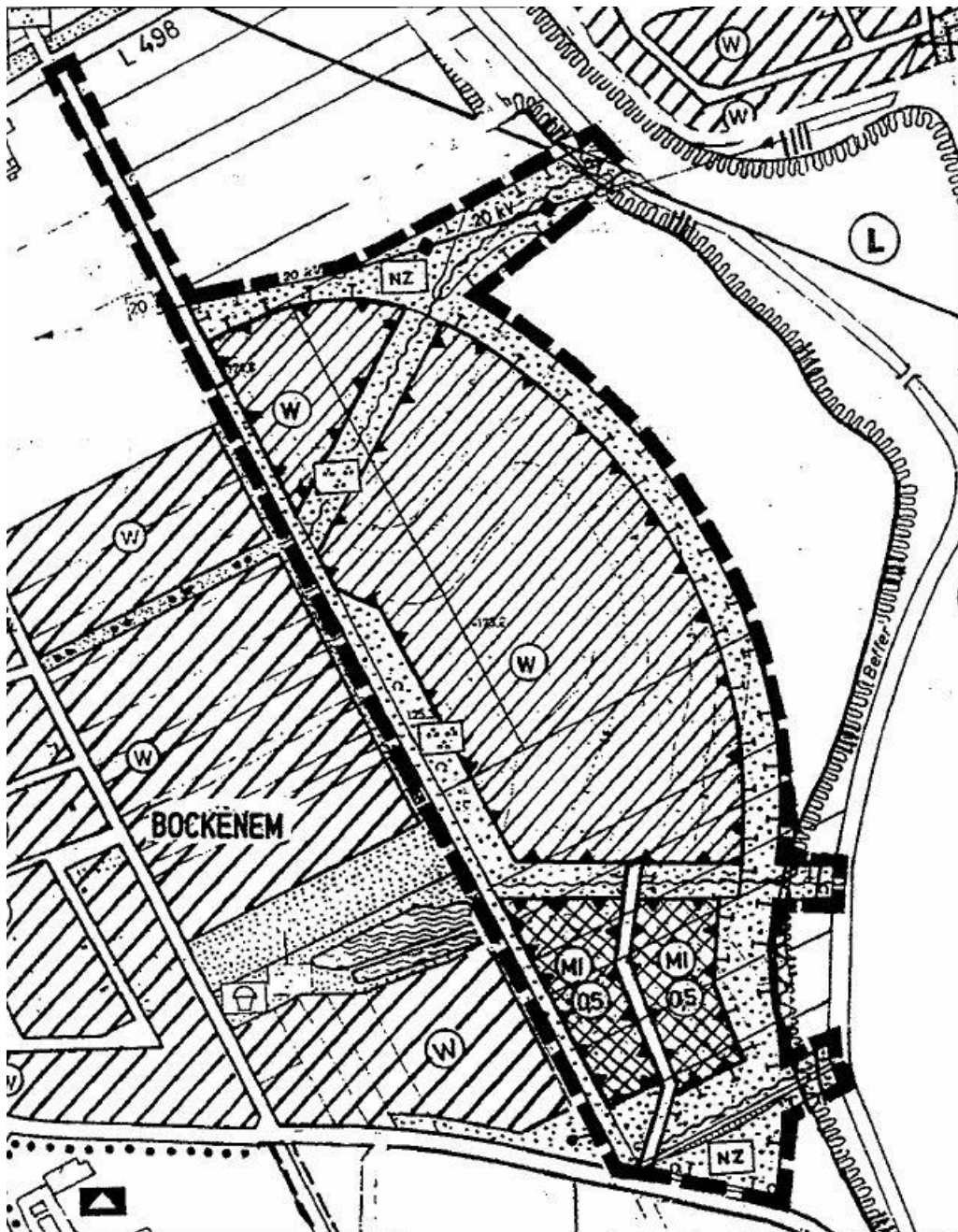
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar, die durch Grünflächen eingerahmt wird. Für die Wohnbaufläche wird gleichzeitig eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung kann danach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 bisherige Bebauungsplanung

In der bislang maßgeblichen Fassung der 4. Änderung setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete fest. Neben zahlreichen anderen Festsetzungen ist je Baugrundstück ist nur eine und maximal 6,0 m breite Zufahrt zugelassen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 9. Änderung
verkleinert aus M 1 : 5.000



2.4 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wird im Süden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist im nördlichen Teil bereits bebaut bzw. steht unmittelbar vor einer Bebauung. Der ursprüngliche Bebauungsplan beinhaltet auf der Grundlage des damaligen Umweltberichts umfangreiche Anpflanzvorschriften.

2.5 Denkmalschutz

Während der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb des Planbereichs mit archäologischen Funden gerechnet werden müsse. Auf die damit verbundenen gesetzlichen Auflagen gemäß Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz für Bauherren wird hingewiesen.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Für Stellplätze und ihre Zufahrten, die nach der Niedersächsischen Bauordnung in wasser-durchlässiger Bauweise anzulegen sind, soll für Grundstücke, die durch soziale Einrichtungen genutzt werden, eine Überschreitung der so genannten Grundflächenzahl II ermöglicht werden. Das bedeutet, dass grundsätzlich die festgesetzte Grundflächenzahl, die für die eigentlichen Hauptgebäude gilt, eine Überschreitung um 50 % durch bestimmte Nebenanlagen zulässig ist. Dieser Wert von 50 % darf nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan überschritten werden, ohne dass dies an bestimmte Voraussetzungen gebunden wäre. Diese Möglichkeit wird hier in Anspruch genommen, weil für soziale Einrichtungen im Gegensatz zu Wohnbaugrundstücken ein erhöhter Flächenbedarf an Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher besteht. Daher soll für diese im öffentlichen Interesse stehenden Nutzungszwecke eine besondere Regelung festgesetzt werden.

Die zulässige Breite von Zufahrten wurde innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes von ursprünglich 3,5 m auf 6,0 m festgelegt, um Doppelgaragen bzw. -stellplätze zu ermöglichen, die unabhängig voneinander angefahren werden können. Andererseits sollten aber überbreite Zufahrten vermieden werden um den Straßenraum angemessen gestalten und begrünen zu können. Aufgrund der besonderen Nutzungsart von sozialen Einrichtungen, die hier aktuell geplant sind, und für Mehrfamilienhäuser, die mit einem „normalen“ Einfamilienhaus- Grundstück nicht verglichen werden können, soll von der beschriebenen Einschränkung der Zufahrten abgesehen werden. Anderenfalls müssten innerhalb des Grundstücks Zuwegungen zu internen Stellplätzen mit entsprechendem erheblichen Flächenverbrauch angelegt werden. Diese Flächen würden dann dem eigentlichen Nutzungszweck nicht mehr zu Verfügung stehen können.

Da Stellplätze und ihre Zufahrten, die hier ausschließlich in zusätzlichem Maß zugelassen werden sollen, in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden müssen, wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft ermöglicht.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 5. 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 wesentlich berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 – 21

„Wohnpark Ost“

vom bis einschließlich

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

Bockenheim, den

Siegel

Bürgermeister