

Stadt Bockenem

Landkreis Hildesheim



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-02 „Nordholz“, Stadtteil Bültum

Änderung der örtlichen Bauvorschriften
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

- Endgültige Planfassung -

Satzung Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 19. August 2019

- **URSCHRIFT** -



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-02 „Nordholz“, Stadtteil Bültum

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der gültigen Fassung – hat der Rat der Stadt Bockenem die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-02 „Nordholz“ im Stadtteil Bültum, bestehend aus der Übersichtskarte und den nachstehenden textlichen Bestimmungen, als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Bockenem, den (Siegel)

.....
Stadt Bockenem
Der Bürgermeister

Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 19. August 2019

- URSCHRIFT -

1. Geltungsbereich (unverändert)

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 04-02 „Nordholz“ der Stadt Bockenem (siehe Übersichtskarte).

2. Dachneigungen (geändert)

- (1) Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.
- (2) Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie landwirtschaftliche Gebäude, Tierställe und Tierhallen sind hiervon ausgenommen.

3. Dachfarben (ersatzlos gestrichen)

entfällt

4. Ordnungswidrigkeiten (geändert)

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Anforderungen des § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

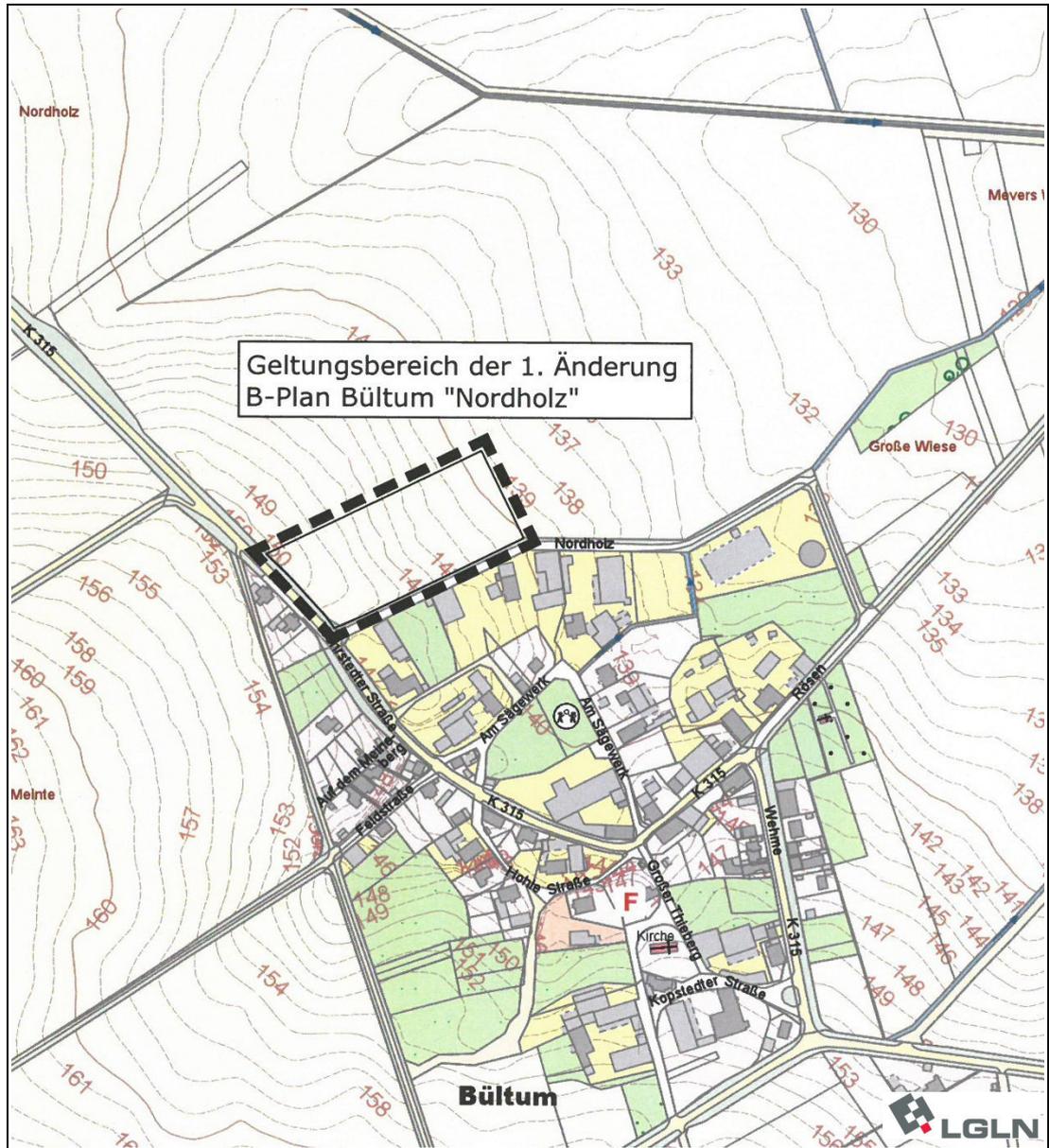
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt von der Änderung der örtlichen Bauvorschriften.

Die Änderung der Örtliche Bauvorschrift wird mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-02 „Nordholz“ der Stadt Bockenheim wirksam.

Übersichtskarte M 1 : 5.000



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 © 2018
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Hildesheim
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Fiedler (ÖbVI), Barsinghausen



Stadt Bockenem

Landkreis Hildesheim

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-02 „Nordholz“, Stadtteil Bültum

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 19. August 2019

- URSCHRIFT -

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------------|
| 1 | Rechtsgrundlagen | Seite 2 |
| 2 | Rahmenbedingungen und Geltungsbereich | 2 |
| 3 | Zielsetzung der Satzungsänderung | 3 |
| 4 | Auswirkungen der Satzungsänderung | 4 |
| 5 | Verfahren und Abwägung | 5 |

Planverfasser im Auftrag der Stadt Bockenem:



Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13
E-Mail info@plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

1 Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 02.08.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 04-02 „Nordholz“ im Stadtteil Bültum gefasst. Das Planverfahren erfolgt nach Maßgabe der folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634) und
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl, Seite 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. Seite 190).

Gegenstand der Planung ist ausschließlich die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu dem Bebauungsplan. Insoweit werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung im Sinne des § 13 BauGB durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es wird kein Vorhaben ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten. Damit kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2 Rahmenbedingungen und Geltungsbereich

Örtliche Ausgangssituation

Die Stadt Bockenem liegt im Südosten des Landkreises Hildesheim und ist verkehrsgünstig an die Bundesautobahn A7 angebunden. Der Stadtteil Bültum, wo ca. 250 Menschen leben, befindet sich ca. 5 km nordwestlich der Kernstadt. Er ist über die Bundesstraße B 243 und die Kreisstraße K 314 zu erreichen. Der Ort ist noch heute stark landwirtschaftlich geprägt. Wohnbauliche Zusiedlungen sind nur in geringem Umfang erfolgt. Im Bültum gibt es – abgesehen von Kirche und Feuerwehr – keine Infrastrukturausstattung.

Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,5 ha große, bislang nicht bebaute Geltungsbereich liegt am Nordrand der Ortslage. Er wird begrenzt von der Wehrstedter Straße (K 315) im Westen und der Straße 'Nordholz' im Süden. Südlich dieser Straße befinden sich Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie dörfliche Freiflächen. Nach Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich an.

Der in der Flur 2 der Gemarkung Bültum gelegene Planbereich ist in der Übersichtskarte, die Bestandteil der Änderungssatzung ist, eindeutig dargestellt.

Planungsvorgaben

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** für den Landkreis Hildesheim (RROP 2016) weist der Kernstadt Bockenem die Funktion des Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Das Plangebiet ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich in der Ortslage Bültum dargestellt. Sonstige Funktionszuweisungen und planungsrelevante Darstellungen liegen nicht vor. Zugeordnetes Mittelzentrum ist die Kreisstadt Hildesheim in ca. 25 km Entfernung.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Bockenem trifft gemäß § 5 Abs. 2 BauGB differenzierte Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung. Das Plangebiet ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes, hier mit seiner 12. Änderung aus dem Jahr 1997, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der **Bebauungsplan** Nr. 04-02 „Nordholz“ der Stadt Bockenem, dessen räumlicher Geltungsbereich dem der vorliegenden Satzung entspricht, ist am 12.03.1997 in Kraft getreten. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Planbereich. Neben Verkehrs- und Grünflächen werden insbesondere Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Es wird eine offene, eingeschossige Einzelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 zugelassen.

Neben diesen städtebaurechtlichen Festsetzungen wurden auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, seinerzeit i.V.m. § 98 NBauO, in den Bebauungsplan aufgenommen. Die baugestalterischen Bestimmungen beziehen sich auf die Dachform (hier: Neigung von 30° bis 45°) und auf die Dachfarben (hier: Farbtöne aus der Farbreihe 'Rot'). Im Übrigen wird die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten verbindlich geregelt.

3 Zielsetzung der Satzungsänderung

Der Stadtteil Bültum ist mit den meist rot eingedeckten Fachwerkhäusern stark durch die regionale Baukultur geprägt. Gleichwohl weisen Dachflächen und Fassaden, insbesondere im Bereich jüngerer Zusiedlungen – kein einheitliches Erscheinungsbild auf. Umso mehr war es anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel des Plangebers, einen bestimmter Bereich zulässiger Dachneigungen und -farben festzusetzen, „weil dadurch auch in Übereinstimmung mit der Dorferneuerungsplanung eine Anpassung der zukünftigen Dachlandschaft als weithin sichtbares und das Ortsbild bestimmendes Gestaltungsmerkmal an das ortstypische städtebauliche Erscheinungsbild Bültums erreicht werden soll“ (Seite der Begründung).

Zwischenzeitlich haben sich die Bedürfnisse und Nutzungsanforderungen der Wohnbevölkerung, aber auch die Rahmenbedingungen für die Wohnbaulandentwicklung weiter verändert. Einerseits stehen insbesondere die Kommunen im ländlichen Raum, so auch die Stadt Bockenem, in einem verstärkten Wettbewerb um die Bindung bzw. die Neuansiedlung der Wohnbevölkerung. Bei gleichzeitig forcierten Bemühungen um die Innenentwicklung von Bestandsflächen werden – auch aufgrund des sogenannten demografischen Wandels – bestehende Baulandreserven nicht ausgeschöpft.

Andererseits lehrt die Erfahrung, dass restriktive baurechtliche Regelungen die Aktivierung von Baulandreserven behindern oder erschweren. Für viele Bauwillige steht heute im Vordergrund, die eigenen Wünsche und Vorstellungen vom Bauen und Wohnen weitestgehend frei von gestalterischen Reglementierung und Auflagen realisieren zu können. Dies geht vielfach einher mit der Abkehr von bestandsorientierten und landschaftsbezogenen Bauweisen. Statt dessen kommt kostengünstigen und zeitgeistgemäßen Lösungen eine größere Bedeutung zu.

Vor diesem Hintergrund wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Änderung der baugestalterischen Vorschriften in dem Baugebiet „Nordholz“ angestrebt, um die bislang gescheiterte Vermarktung der Baugrundstücke zu erleichtern. Deswegen werden die Regelungen für die Dachfarben gänzlich aufgehoben und die Vorgaben für die Dachneigung erweitert (jetzt 20° bis 45°). Dabei werden untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen von diesen Regelungen ausgenommen, da hier nur das maßgebliche Erscheinungsbild von Gebäuden Gegenstand der Bauvorschriften sein soll. Laut Satzungstext gelten die Vorgaben für die Dachneigung ausdrücklich nicht für folgende bauliche Anlagen: Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie landwirtschaftliche Gebäude, Tierställe und Tierhallen.

4 Auswirkungen der Satzungsänderung

Bodenrechtliche Folgen sind durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften nicht zu erwarten, da sich diese ausschließlich auf baugestalterische Aspekte beziehen. Alle übrigen Belange des Bebauungsplanes Nr. 04-02 „Nordholz“ wie Erschließung und Bebaubarkeit, Ver- und Entsorgung sowie Naturschutzausgleich sind im vorliegenden Verfahren nicht berührt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind auch aufgrund der Änderungen der baugestalterischen Bestimmungen nicht zu erwarten. Zwar war mit der Örtlichen Bauvorschrift seinerzeit auf die weitgehend einheitliche Gestaltung von Dachflächen und -farben abgehoben worden. Dies ist aber nach heutiger Bewertung angesichts der Heterogenität des Umfeldes und unter Berücksichtigung der erwünschten Flexibilisierung von Vorschriften verzichtbar. Auch wenn das Plangebiet mit seinen Siedlungsrandern außenwirksam in Erscheinung tritt, bieten die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes, namentlich die festgesetzte Obstwiese zur Gestaltung eines landschaftsgerichteten Ortsrandes eine ausreichende Gewähr für die Vermeidung von Störungen des Landschaftsbildes.

Auch im Hinblick auf private oder nachbarschützende Belange kommt es nicht zu relevanten Auswirkungen. Die Änderung der baugestalterischen Bestimmungen beinhaltet ausschließlich eine Flexibilisierung der Bestimmungen zur Dachneigung sowie den Verzicht auf die Festlegung von Dachfarben. Eine etwaige Benachteiligung der Alteigentümer kann hier nicht vorliegen, da das Gebiet bislang nicht bebaut wurde. Künftig profitieren alle Bauherren von der Änderung der örtlichen Bauvorschriften.

5 Verfahren und Abwägung

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Da die Änderung der örtlichen Bauvorschriften nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt, wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Danach kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Zur öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Äußerungen von privater Seite vorgetragen. Daneben sind im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind zwei Stellungnahmen eingegangen:

- Seitens der Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim wird bedauert, dass hier Festsetzungen zur landschafts- und ortstypischen Gestaltung und Entwicklung ländlicher Siedlungsbereiche aufgegeben werden.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist auf die Beachtung der Bauverbotszone an der Kreisstraße K 315 und die Freihaltung der Sichtdreiecke an den Einmündungen hin. Da diese Bestimmungen bereits zum Ursprungsplan galten, bestehen keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.

Bei beiden Stellungnahmen handelt es sich mithin nicht um abwägungsrelevanten Inhalte. Die Stadt Bockenem nimmt die Äußerungen zur Kenntnis.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 02.08.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 04-02 „Nordholz“ im Stadtteil Bültum gefasst.

Die Begründung zum Satzungsentwurf hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Bockenem vom 02.08.2018 in der Zeit vom 06.02. bis 05.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Bockenem hat die Begründung zusammen mit der Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 19.08.2019 beschlossen.

Bockenem, den

Stadt Bockenem

.....
Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung wurden im Auftrag der Stadt Bockenem gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Büro **plan:b** (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Körnerstr. 10 A : 30159 Hannover
0511 / 524809-10 : info@plan-boettner.de

Hannover, den

Büro **plan:b**

.....
Planverfasser



Stadt Bockenem

Landkreis Hildesheim

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-02 „Nordholz“, Stadtteil Bültum

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 02.08.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 04-02 „Nordholz“ im Stadtteil Bültum gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bockenem, den (Siegel)

.....
Stadt Bockenem
Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000, © 2018
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Katasteramt Hildesheim



bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Fiedler (ÖbVI), Barsinghausen

Die amtliche Karte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.

PLANVERFASSER

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung
wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Böttner

plan:b
Lösungen für Planungsfragen
Kornetstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511 · 524809-10 · Fax -13
E-Mail info@plan-boettner.de

Hannover, den

.....
Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenheim hat in seiner Sitzung am 02.08.2018 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 06.02. bis einschließlich 05.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bockenheim, den (Siegel)

.....
Stadt Bockenheim
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bockenheim hat in seiner Sitzung am 19.08.2019 die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bockenheim, den (Siegel)

.....
Stadt Bockenheim
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. /2019 bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am in Kraft getreten.

Bockenheim, den (Siegel)

.....
Stadt Bockenheim
Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs oder Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung – nicht – geltend gemacht worden.

Bockenheim, den

.....
Stadt Bockenheim
Der Bürgermeister