

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
1 als Höchstmaß

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

ED offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

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

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche**

HINWEIS

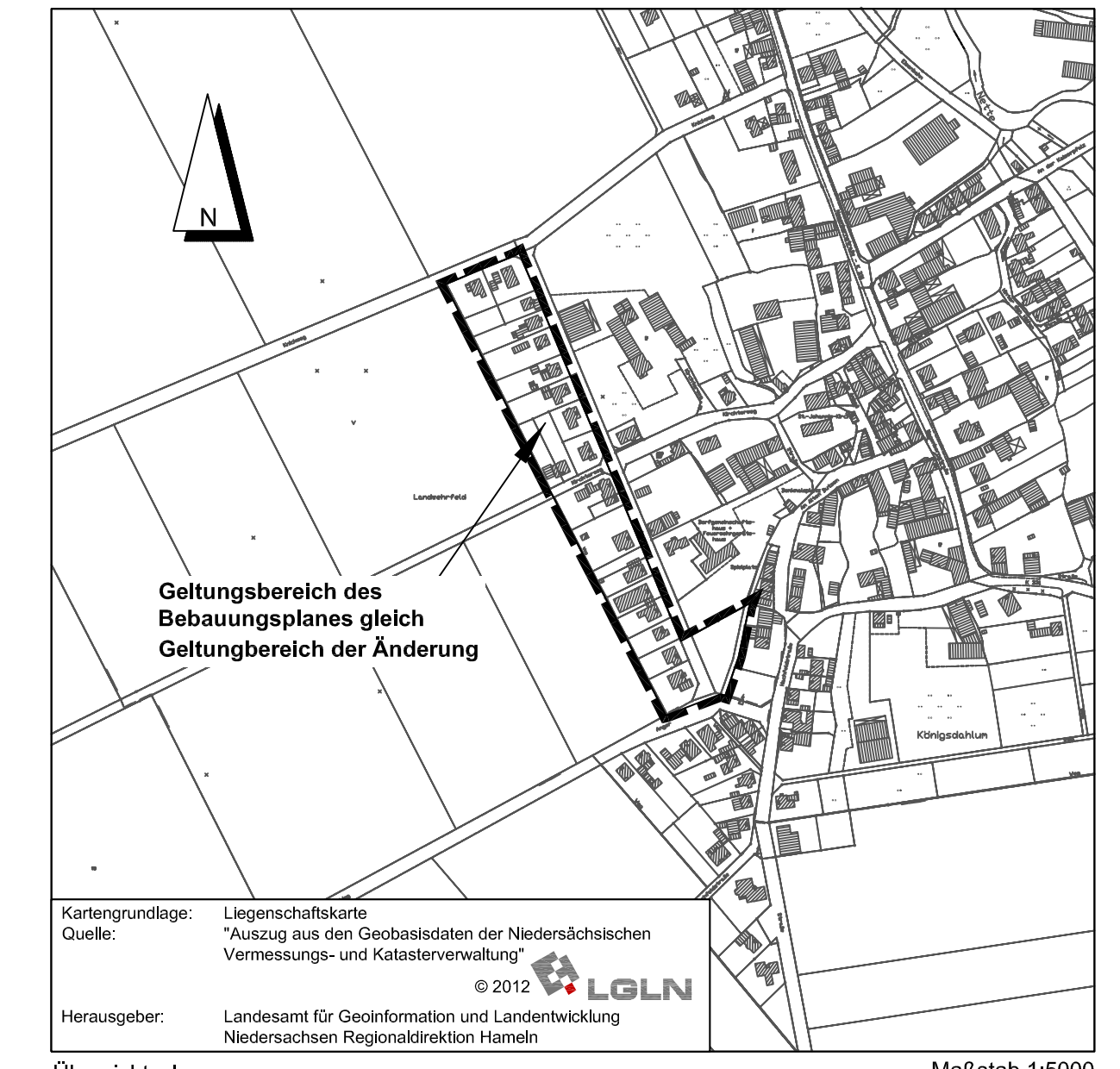
Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass im geplanten Gebiet zwar keine Bodenfund- und -befunde bekannt, jedoch nicht auszuschließen seien, weil die Raumbezeichnung „Landwehrfeld“ in unmittelbarer Nähe zum geplanten Gebiet auf Funde und Befunde eines urhistorischen Grenzgebietes schließen ließen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfund- (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, seien diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

Gesetzesbezüge:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 17.11.2011 (Nds. GVBl. Seite 422)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Grünland
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)



Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 Bockeneim die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-01, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Bockeneim, den _____

Stiegel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht.
Bockeneim, den _____

Stiegel
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Königsdahlum Flur: 4

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2012 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionalkonzeption Hameln

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stützebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Lt-257/2012 vom 04.07.2012. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)
Hildesheim, den _____

LGLN, Regionalkonzeption Hameln
-Katasteramt Hildesheim -
Stiegel
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Juli 2012

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringer Str. 15
Telefon 0511 122330 Fax 129620

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsbüchlich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Bockeneim, den _____

Stiegel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der 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 öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsbüchlich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.
Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Bockeneim, den _____

Stiegel
Bürgermeister

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

Stiegel
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Bockeneim, den _____

Stiegel
Bürgermeister

Frst 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 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 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Bockeneim, den _____

Stiegel
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

**STADT
BOCKENEM
STADTTEIL
KÖNIGSDAHLUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 09-01
LANDWEHRFELD
1. ÄNDERUNG**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

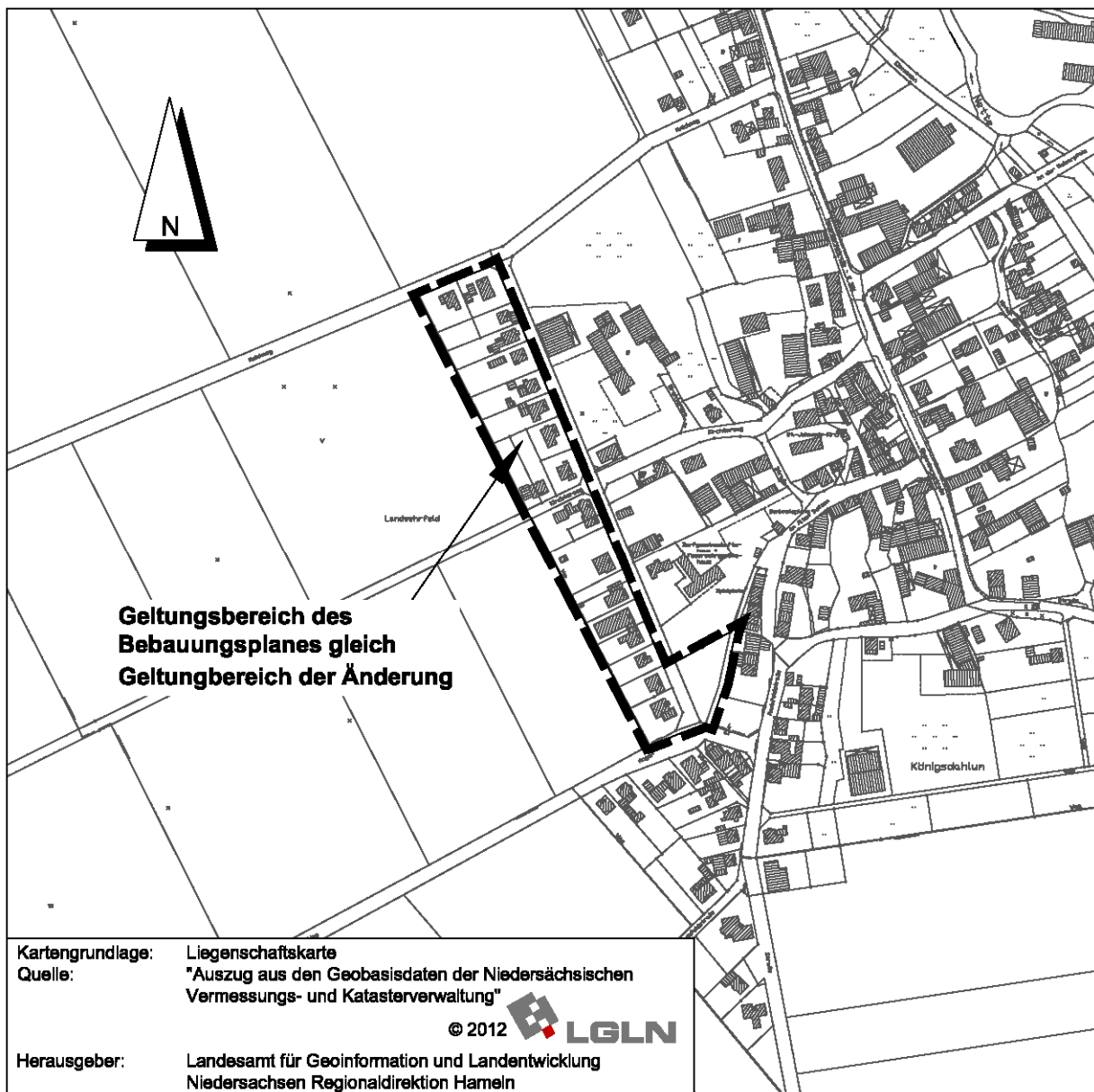
BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a LVm, §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gem. § 13a LVm §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
bearbeitet am: 17.7.2012 / RO	bearbeitet am: 7.9.2012 / RO	bearbeitet am: 10.10.2012 / RO

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gem. § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
10.10.2012			

STADT BOCKENEM
STADTTEIL KÖNIGSDAHLUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 09-01 „LANDWEHRFELD“, 1. ÄNDERUNG



1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenheim hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-01 „Landwehrfeld“ im Stadtteil Königsdahlum beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich am westlichen Ortsrand Königsdahlums überwiegend westlich der Straße „Anger“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenheim stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar. Er ist durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan, bisherige Fassung

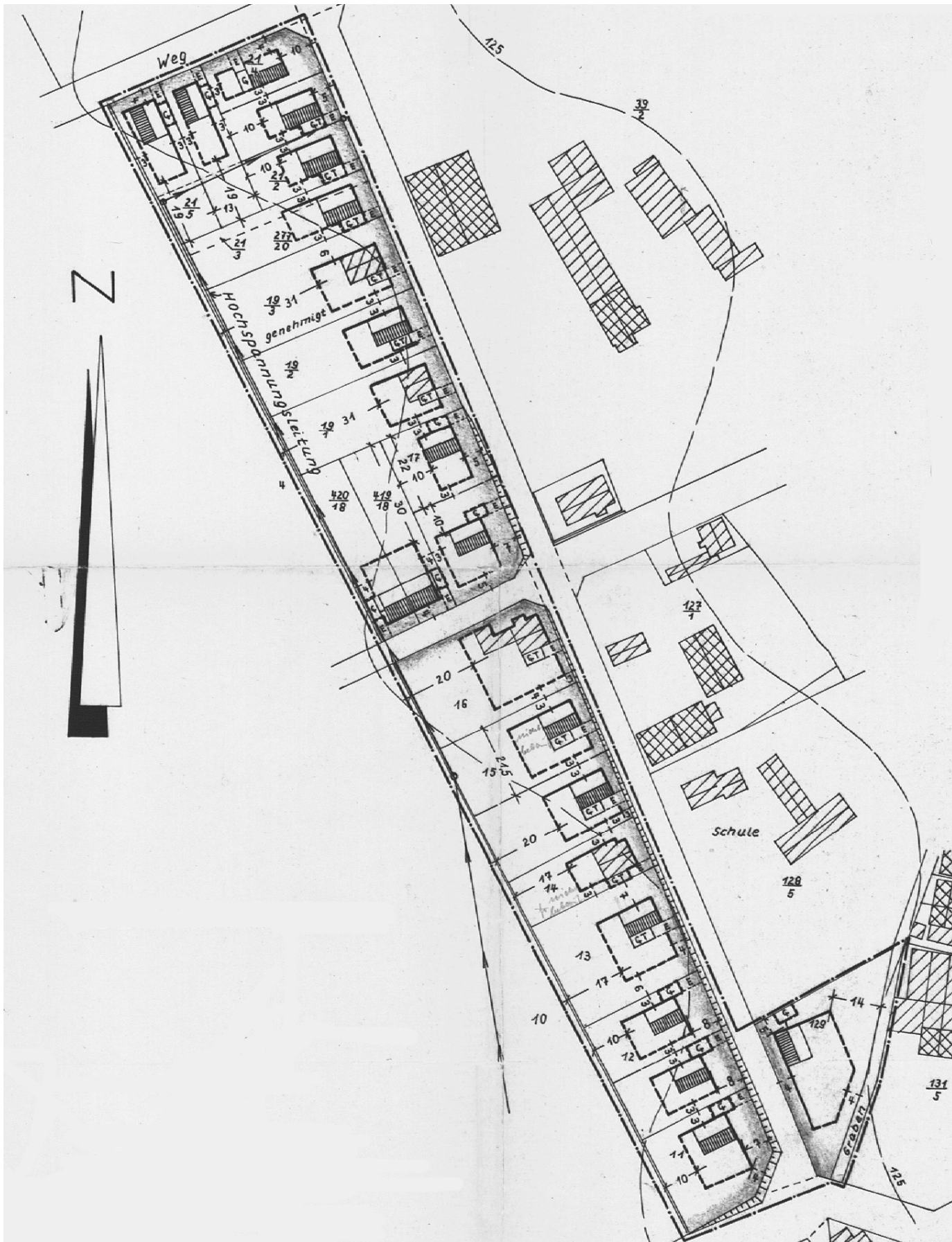
Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung Allgemeine Wohngebiete fest, die bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eingeschossig bebaut werden dürfen. Je Grundstück werden zwei Baulinien und zwei Baugrenzen festgesetzt; zur westlichen Planbereichsgrenze und damit zum Ortsrand halten die Baugrenzen einen Abstand von zwischen 3 und 31 Metern. Die Gebäude sind giebelständig zur jeweiligen Erschließungsstraße auszurichten. Für Einstellplätze und Garagen bzw. Garagen unter Terrassen sind eigene Flächen vorgesehen. Auf der nördlichen Westgrenze wird eine Hochspannungsleitung dargestellt. Textlich wird bestimmt, dass die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Fassung 1962) zugelassen sind. Es ist aber nicht eindeutig, ob sie allgemein zugelassen sein sollen, oder ob sie als Ausnahme zugelassen und damit nicht ausgeschlossen sein sollen.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist als Teil der bebauten Ortslage weitestgehend bebaut; die Freibereiche werden gärtnerisch genutzt. Besonders wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen; besondere Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 09-01 „Landwehrfeld“
verkleinert in Maßstab 1 : 1.500 aus M 1 : 1.000



2.4 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass im beplanten Gebiet zwar keine Bodenfunde und -befunde bekannt, jedoch nicht auszuschließen seien, weil die Raumbezeichnung „Landwehrfeld“ in unmittelbarer Nähe zum beplanten Gebiet auf Funde und Befunde eines ehemaligen Grenzgebietes schließen ließen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, seien diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in Hannover, unverzüglich gemeldet werden..

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1963 und trifft sehr enge Bestimmungen für die räumliche Nutzbarkeit des Baugebietes. Das betrifft sowohl die kleinteiligen überbaubaren Flächen, die auf jeweils zwei Seiten durch Baulinien bestimmt sind, als auch die Vorherbestimmung von Garagen und Stellplätzen.

Aus heutiger Sicht wird es nicht mehr als erforderlich angesehen, die Grundstückeigentümer derart einzuschränken. Es hat auch in der Vergangenheit in mehreren Fällen Bestrebungen gegeben, von diesen engen Festsetzungen abzuweichen. Dies wird als Anlass gesehen die Festsetzungen neu zu fassen und den Eigentümern mehr Spielraum bei der Nutzung ihrer Grundstücke einzuräumen.

Die überbaubaren Flächen sollen großzügig gehalten und auf Baulinien ebenso verzichtet werden, wie auf die Festlegung von Flächen für Stellplätze und Garagen. Damit soll bei weitestgehend gleicher Grundflächenzahl den Eigentümern mehr Spielraum eingeräumt werden, wo sie auf ihren Grundstücken bauliche Anlagen errichten wollen. Der Grundstücksbezug der überbaubaren Flächen wird in diesem Zusammenhang auch aufgehoben, um Nutzungen unabhängig von der seinerzeitigen Grundstücksteilung zu ermöglichen.

Es musste festgestellt werden, dass im Süden des Änderungsbereiches die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 für den vorhandenen Gebäudebestand nicht ausreicht. Um die Planung in Übereinstimmung mit dem Gebäudebestand zu bringen, kann daher über den Ausnahmeparagraphen 17 (2) Baunutzungsverordnung eine höhere Grundflächenzahl (in diesem Fall 0,45) als grundsätzlich zulässig festgesetzt werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese Gründe können hier darin gesehen werden, dass im Vorgriff auf eine frühere 1. Änderung in den Jahren 1969/70 Baugenehmigungen erteilt wurden, die zwar dieser Änderungsabsicht, jedoch nicht dem ursprünglichen Bebauungsplan entsprachen. Nachdem diese Änderung dann doch nicht rechtskräftig geworden ist, ist festzustellen, dass die entsprechenden Gebäude nicht in Übereinstimmung mit dem doch nach wie vor rechtskräftigen ursprünglichen Bebauungsplan stehen. Durch die Planänderung soll diese Situation bereinigt werden, aber es sind im südlichen Änderungsbereich Grundstücke vorhanden, die sehr schmal sind und im Vergleich zu den nördlichen Bereichen auch nur eine geringere Tiefe aufweisen, aber dennoch verständlicherweise Gebäude mit einer Größe enthalten, die den heutigen Wohn- und Lebensansprüchen entsprechen. Um einerseits diese gewachsenen Strukturen, die sich im Übrigen in den südlich benachbarten unbeplanten Innenbereich Königsdahlums wiederfinden, und andererseits das Planungsrecht in Einklang zu bringen,

soll für den Bereich Anger Nr. 20 bis 30 (gerade) die geringfügig höhere Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt werden.

Diese Änderung macht eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs erforderlich.

Während im nördlichen und südöstlichen Baugebiet aufgrund der gewachsenen Struktur bzw. der innerörtlichen Lage eine Zweigeschossigkeit mit einer angemessenen niedrigen Geschossflächenzahl festgesetzt wird, bleibt es im südlichen Baugebiet bei der dem Bestand entsprechenden Eingeschossigkeit. Die zulässige Inanspruchnahme von Grund und Boden bleibt dabei aber unverändert, weil die festgesetzte und nach der Bau-nutzungsverordnung ohnehin höchstzulässige Grundflächenzahl nur in dem genannten südlichen Ausnahmefall erhöht wird.

Eine Bauweise wird erstmals festgesetzt, wobei eine Inanspruchnahme durch Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand der vorhandenen Bebauung entspricht. Eine Festlegung der Firstrichtung wird dabei nicht mehr als erforderlich angesehen.

Eine allgemeine Zulässigkeit der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird nicht vorgesehen. Die Stadt behält sich vor, entsprechende Anträge im Einzelnen zu prüfen und über ihre Zustimmung jeweils zu entscheiden.

Der Landkreis Hildesheim hat empfohlen an der im Ursprungsplan festgesetzten Giebelständigkeit der Gebäude festzuhalten, um das einheitliche Straßenbild zu bewahren. Dieser Anregungen wird gefolgt.

Die im Ursprungsplan dargestellte Hochspannungsleitung existiert nicht mehr.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

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 beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 1. 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 berührt und bleibt unverändert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-01

„Landwehrfeld“

vom bis einschließlich

erneut gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen.

Bockenem, den

Bürgermeister