

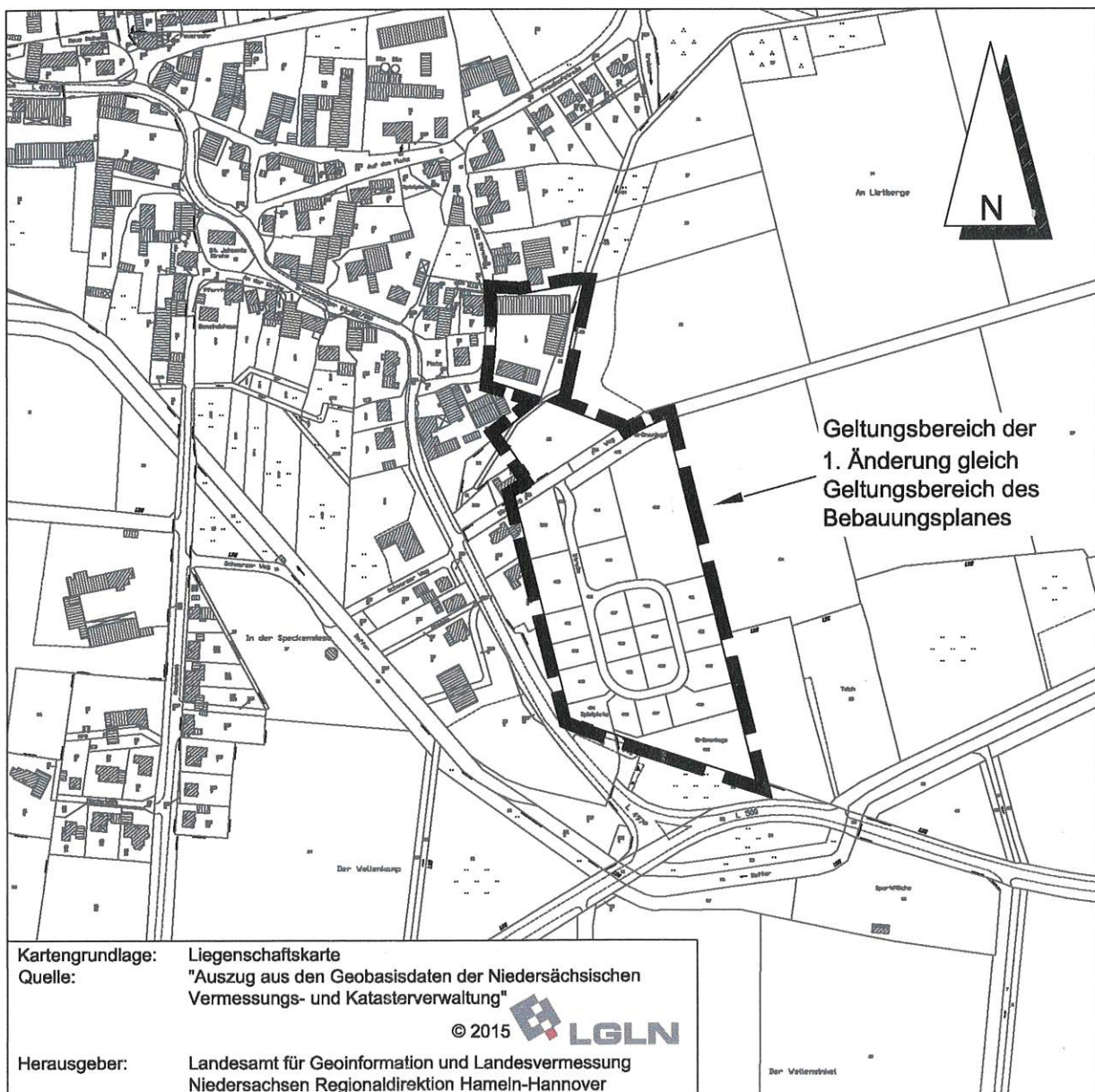
# URSCHRIFT

## BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
7.9.2015			

STADT BOCKENEM  
STADTTEIL MAHLUM

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT NR. 10-04 „ÜBERNWEG“  
1. ÄNDERUNG



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

## § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10-04 „Überweg“ der Stadt Bockenem Stadtteil **Bönien**. *Mahlum / Sch 11.01.16*

## § 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.

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

Der § 3 Dachfarben wird ersatzlos aufgehoben.

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Anforderungen des § 2 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt:

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

### **Gesetzesbezüge**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I Seite 1748)

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 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) – zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 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. 10-04, 1. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Bockenem, den 28. Dez. 2015  
Siegel  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.07.2015 die Aufstellung der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bockenem, den 28. Dez. 2015  
Siegel  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Stand Mai 2013)  
(als Übersicht) Maßstab 1:1000 verkleinert auf Maßstab 1:5000

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



**Planverfasser**

Der Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2015  
**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover, Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.07.2015 dem Entwurf der 1. 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 16.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 24.07.2015 bis einschließlich 24.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 23. Dez. 2015  
Siegel  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13 BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 28. Dez. 2015  
Siegel  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.01.16 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13 BauGB ist damit am 06.01.16 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 06.01.16  
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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB 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 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

**Begründung**

**1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

**1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) der Örtlichen Bauvorschrift innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10-04 „Überweg“ im Stadtteil Mahlum beschlossen.

**1.2 Planbereich**

Der Planbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan. 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 innerhalb seiner textlichen Vorgaben über eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bestimmte Dachneigungen fest. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen. Weiterhin sind bestimmte Dachfarben vorgegeben.

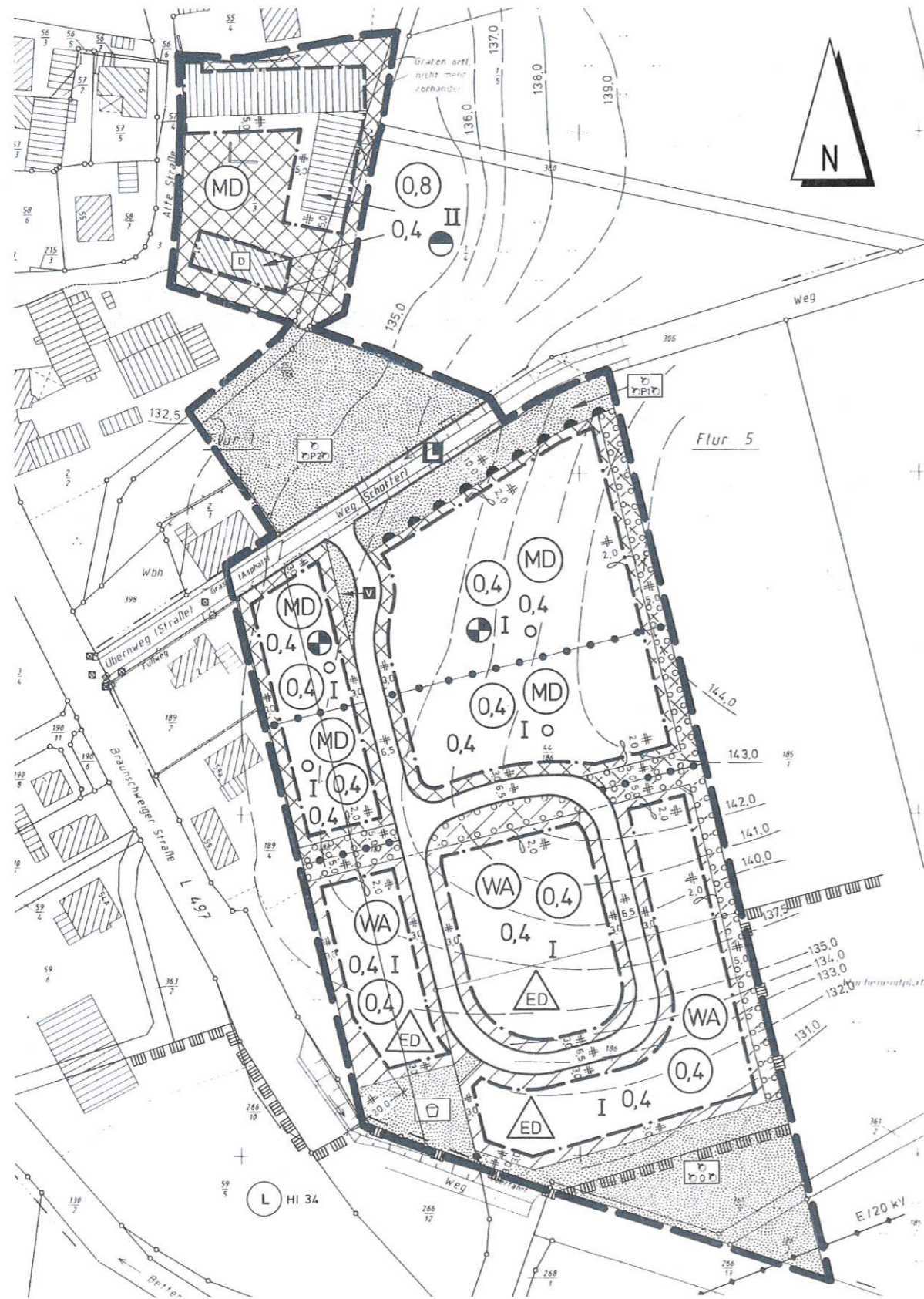
Der Bebauungsplan wird im Folgenden verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

**2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)**

Der Planbereich des Bebauungsplanes und damit dieser textlichen 1. Änderung liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Mahlum. Das Gelände steigt von Norden nach Süden wieder ab. Innerhalb des Baugebietes ist planungsrechtlich eine durchgehende Bebauung vorgesehen. Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen. Die Flächen für Anpflanzungen sowie die Verkehrsfläche und die Baugrundstücke sind entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Weiter südlich besteht das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Nettetal“.

**Bebauungsplan Nr. 10-04 „Überweg“, verkleinert aus M 1 : 1.000**



**3. Verbindliche Bauleitplanung**

**3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Die Örtliche Bauvorschrift soll an heutige Anforderungen angepasst werden, da bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Wintergärten noch nicht dieselbe Rolle in der planungsrechtlichen Diskussion gespielt haben, wie es heute der Fall ist.

Nach den bisherigen Bestimmungen müssten auch Terrassenüberdachungen und Wintergärten eine bestimmte Dachneigung aufweisen. Dies entspricht nicht den Anforderungen, die solche Anlagen erfüllen müssen, so dass die Örtliche Bauvorschrift in dieser Hinsicht aktualisiert werden soll.

Darüber hinaus wird zugunsten einer Klarstellung definiert, was in der Örtlichen Bauvorschrift unter dem Begriff „untergeordnet“ zu verstehen sein soll.

Landwirtschaftliche und damit vergleichbare Gebäude werden zusätzlich von der Bestimmung der Dachneigung ausgenommen, weil Steildächer mit der festgesetzten Mindestneigung für solche Anlagen wirtschaftlich nicht zumutbar sind.

Die Festsetzung der Dachfarben wird aufgehoben, weil aus heutiger Sicht diese Anforderung nicht mehr gestellt werden soll. Der damit verbundene Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn ist nicht erforderlich.

Aufgrund einer Anregung des Landkreises Hildesheim wird redaktionell klargestellt, dass es sich bei der Ausnahmeregelung nicht nur um Pferdeställe- und hallen handeln soll, sondern allgemein um Tierställe und -hallen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im vereinfachten 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 sind durch diese Änderung der Örtlichen Bauvorschrift nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

**4. Zur Verwirklichung der 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-04

„Überweg“

vom 24.7.2015 bis einschließlich 24.8.2015

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

Bockenem, den 28. Dez. 2015



Siegel

Bürgermeister

