

# Stadt Bockenem

Landkreis Hildesheim



## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“, Ortschaft Volkersheim**

Änderung der örtlichen Bauvorschriften  
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

### **Satzung Begründung**

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 3. September 2018

**- URSCHRIFT -**



# Stadt Bockenem

## Landkreis Hildesheim

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“, Ortschaft Volkersheim

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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ in der Ortschaft Volkersheim, bestehend aus der Übersichtskarte und den nachstehenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Bockenem, den 28. Sep. 2018 .....



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Stadt Bockenem  
Der Bürgermeister

#### Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 3. September 2018

##### 1. Geltungsbereich (unverändert)

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“.

##### 2. Dachneigungen

- (1) Es sind nur geneigte Hauptdachflächen mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.
- (2) Diese Vorschrift gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Auch Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

##### 3. Dachfarben (ersatzlos gestrichen)

entfällt

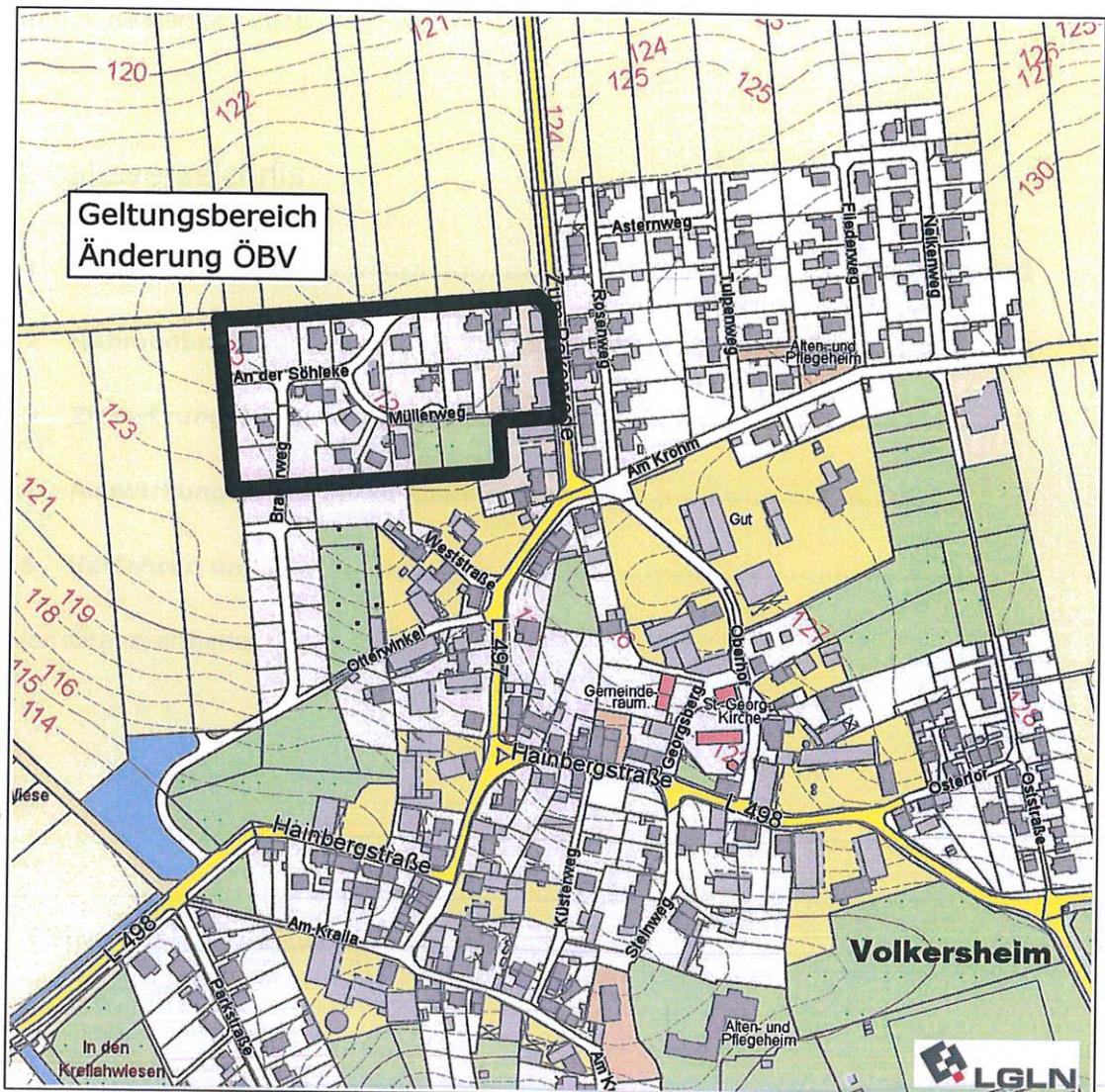
#### 4. Ordnungswidrigkeiten (geändert)

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

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

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

#### Übersichtskarte M 1 : 5.000



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 © 2017  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Hildesheim  
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Bremer & Fiedler, Barsinghausen



# Stadt Bockenem

Landkreis Hildesheim

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“, Ortschaft Volkersheim

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften  
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

---

### Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 3. September 2018

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>Seite 2</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Zielsetzung der Satzungsänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Satzungsänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>5</b>
	Verfahrensvermerke	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](mailto:info@plan-boettner.de)

Dipl.-Ing. Georg Böttner

## 1 Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 20.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ in der Ortschaft Volkersheim 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).

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 aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## 2 Rahmenbedingungen und Geltungsbereich

### Örtliche Ausgangssituation

Die Ortschaft Volkersheim liegt ca. 2 km östlich der Kernstadt Bockenem und ist insbesondere über die Landesstraße L 498 erschlossen. Die Entfernung zur Kreisstadt Hildesheim beträgt ca. 35 km. In Volkersheim leben rund 850 Menschen. Der Ortskern von Volkersheim ist noch landwirtschaftlich geprägt; hier gibt es auch einige Handwerks- und Versorgungsbetriebe sowie eine kommunale Sportanlage. Jüngere Wohngebiete befinden sich im Norden und Westen der Ortslage.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich liegt im Norden der Ortslage. Er wird begrenzt von der Straße 'Zum Bakenrode' (L 497) im Osten und der Straße 'An der Söhleke' im Norden. Südlich des Plangebietes liegen zum Teil bebaute, zum Teil unbebaute Grundstücke im Innenbereich, während sich im Westen landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich anschließen.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ wurde hier ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern erschlossen und entwickelt. Die Grundstücke sind mittlerweile überwiegend bebaut.

Der in der Flur 1 der Gemarkung Volkersheim gelegene Planbereich ist in der Übersichtskarte, die Bestandteil der Änderungssatzung ist, eindeutig dargestellt.

### Planungsvorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Hildesheim (RROP 2016) weist der Kernstadt Bockenem die Funktion des Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Funktionszuweisungen und planungsrelevante Darstellungen für die Ortschaft Volkersheim und das Plangebiet liegen nicht vor. Zugeordnetes Mittelzentrum sind die Kreisstadt Hildesheim sowie die Stadt Seesen im Landkreis Goslar, ca. 20 km südlich von Volkersheim.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Bockenem trifft gemäß § 5 Abs. 2 BauGB differenzierte Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung. Das Plangebiet ist in der wirkamen Fassung des Flächennutzungsplanes in seinem östlichen Abschnitt als Gemischte Baufläche (M), im westlichen Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der **Bebauungsplan** Nr. 16-04 „Söhleke“ der Stadt Bockenem (Satzungsbeschluss vom 28.11.1994), dessen räumlicher Geltungsbereich dem der vorliegenden Satzung entspricht, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für Baugebiete sowie für Verkehrs- und Grünflächen. Namentlich werden Dorfgebiete (MD) im Osten und Allgemeine Wohngebiete (WA) im Westen festgesetzt. Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,4; überwiegend ist eine offene, zweigeschossige Bebauung vorgesehen, während am Siedlungsrand nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig sind. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Satzung vom 25.06.2001) wurde ein vormals geplanter Fußweg im Süden des Gebietes aufgehoben.

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 (Farbton: rot). Im Übrigen wird die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten verbindlich geregelt.

### 3 Zielsetzung der Satzungsänderung

Bei der Ortschaft Volkersheim handelt es sich um eines der für Südniedersachsen und den Ambergau typischen Haufendörfer. Die Siedlungsstruktur ist dadurch geprägt, dass sich der historischen Dorfkern mit landwirtschaftlicher Prägung im Zentrum und die neueren Siedlungsteile an den Rändern des Dorfes befinden. Das hier in Rede stehende Baugebiet „Söhleke“ besteht aus Einzelhäusern auf vergleichsweise kleinen Grundstücken, wobei es zahlreiche Bautypen unterschiedlicher Gestaltung gibt. Insgesamt hat das Gebiet aufgrund seiner Lage an der Peripherie keine besondere Bedeutung für das Erscheinungsbild des Ortskernes. Auch die Außenwirkung des Baugebietes ist begrenzt, da es an zwei Seiten an bebaute Teile der Ortslage angrenzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Pflanzbindungen für die landschaftsgerechte Gestaltung auf der offenen Nordseite.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ waren seinerzeit allein Dachneigungen und Dachfarben als gestalterische Kriterien aufgenommen worden (siehe oben).

Zwischenzeitlich haben sich die Bedürfnisse und Nutzungsanforderungen der Wohnbevölkerung weiter entwickelt. Angesichts der Veränderungen im Zuge des sogenannten demografischen Wandels steht für viele Gemeinden im ländlichen Raum, so auch für die Stadt Bockenem, die forcierte Innenentwicklung von Bestandsflächen im Fokus. Da restriktive baurechtliche Regelungen erfahrungsgemäß die Aktivierung von Baulandreserven behindern oder erschweren, wird mit der vorliegenden Satzungsänderung eine Lockerung der baugestalterischen Vorschriften in dem Baugebiet „Söhleke“ angestrebt.

Vor diesem Hintergrund soll auf die seinerzeit beschlossene Festlegung von Dachfarben in dem Gebiet verzichtet werden. An der für das ländliche Bauen typischen Dachform wird festgehalten werden, da die Errichtung eines Spitzdaches zudem die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche in den Häusern ermöglicht. Demgegenüber ist die Einschränkung der Dachfarbe auf den Farbton: „rot“ nicht mehr zeitgemäß und an der Peripherie des Dorfes auch nicht erforderlich.

Die Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften, namentlich die Regelungen zur Dachneigung, werden grundsätzlich beibehalten. Nach den bisherigen Bestimmungen müssten jedoch auch Terrassenüberdachungen und Wintergärten eine Dachneigung von 30° bis 45° aufweisen. Dies entspricht nicht den Anforderungen, die heutzutage an solche Anlagen gestellt werden. Deswegen werden die Örtlichen Bauvorschrift in dieser Hinsicht aktualisiert. Die genannten Anlagen sowie Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, werden von den Regelungen zur Dachneigung ebenso ausgenommen wie Nebenanlagen, Carports und Garagen. Durch die ergänzten Bestimmungen somit wird im Interesse einer Klarstellung auch definiert, was unter dem Begriff 'untergeordnet' zu verstehen ist.

Die Nennung der Rechtsquellen und Rechtsfolgen (Ordnungswidrigkeiten) werden formell an die neuen Bestimmungen der NBauO angepasst. Darüber hinaus bleiben auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ von den Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften unberührt.

#### 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. 16-04 „Söhleke“ wie Erschließung und Bebaubarkeit, Ver- und Entsorgung sowie Naturschutzausgleich sind im vorliegenden Verfahren nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund des geplanten Verzichts auf eine Festlegung von Dachfarben nicht zu erwarten, da die vorhandene Bebauung im Plangebiet bereits unterschiedliche Dachfarben aufweist. Neben den roten Dächern gibt es einige Dacheindeckungen in braun und anthrazit.



### Verfahrensvermerke

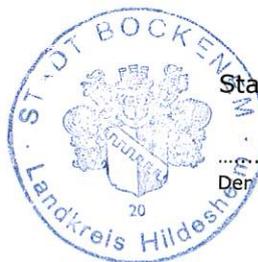
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 20.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ in der Ortschaft Volkersheim gefasst.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Bockenem vom 20.04.2017 in der Zeit vom 02.08. bis 01.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung liegen auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Bockenem vom 07.12.2017 in der Zeit vom 21.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Bockenem hat die Bebauungsplanänderung und die Begründung in seiner Sitzung am 03.09.2018 beschlossen.

Bockenem, den 28. Sep. 2018



Stadt Bockenem

Den Bürgermeister

### Entwurfsverfasser

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 10.09.2018

Büro **plan:b**

Planverfasser



# Stadt Bockenheim

Landkreis Hildesheim

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“, Ortschaft Volkersheim

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften  
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

### Verfahrensvermerke

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenheim hat in seiner Sitzung am 20.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16-04 „Söhleke“ in der Ortschaft Volkersheim gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bockenheim, den 28. Sep. 2018



#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000, © 2017  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Katasteramt Hildesheim

bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Bremer & Fiedler, 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 nicht-eigene oder wirtschaftliche Zwecke ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung  
wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Böttner

Hannover, den 10.09.2018

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

Planverfasser

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 20.04.2017 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 24.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 02.08. bis einschließlich 01.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 28. Sep. 2018

  
.....  
Stadt Bockenem  
Der Bürgermeister

### ERNEUTE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt sowie die erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 13.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 21.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.2017 beteiligt.

Bockenem, den 28. Sep. 2018

  
.....  
Stadt Bockenem  
Der Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 03.09.2018 die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

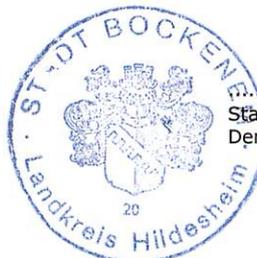
Bockenem, den 28. Sep. 2018

  
.....  
Stadt Bockenem  
Der Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.10.18 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 40/2018 bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 10.10.18 in Kraft getreten.

Bockenem, den 15. Okt. 2018



*Laura Joch*  
.....  
Stadt Bockenem  
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.

Bockenem, den .....

.....  
Stadt Bockenem  
Der Bürgermeister