

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)

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
OK 9,0 m Oberkante als Höchstmaß

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

O offene Bauweise
Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anchluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

H private Grünfläche - Hausgärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgers der Wasserleitung zu belastende Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (§ 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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
Ortsdurchfahrtsgrenze

Gesetzesbezüge
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 874)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. 739)
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 70)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
 - Ställe für Kleinierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind ausgeschlossen (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper, an der Bergseite gemessen, entsprechend § 5 (8) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen (auch besonderer Zweckbestimmung) liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
- Die maximal zulässige Regenwasserabflussmenge wird auf 5 l/s je 1.000 m² versiegelter Baugrundstückfläche begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zwischenspeichern und über einen Abflussbegrenzer an den Regenwasserkanal abzugeben.
 Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 2,0 m³ je 100 m² versiegelter Fläche und ist über den Entwässerungsantrag nachzuweisen.
 Für die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend dem Versiegelungsgrad der Spitzablauf durch geeignete Rückhaltmaßnahmen soweit zu reduzieren, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
- Flachdächer bzw. fach geneigte Dächer einschließlich solcher von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrünen.
 Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, Solar-/Photovoltaikanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit den fossilen Brennstoffen Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind unzulässig (gemäß, 9 (1) Nr. 23a BauGB).
- Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße ist mindestens ein Obstbaum (altbewährte regionale Stein- und Kernobstsorten) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) einschließlich Baumverankerung anzupflanzen. Die dauerhafte Erhaltung bzw. der Ersatz in gleicher Stückzahl bei Abgängigkeit ist zu (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine insgesamt 4 m breite, zweireihige Pflanzung aus standortrechten Sträuchern (beispielfähige Artenliste siehe Umweltbericht) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand muss 1,5 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen ebenfalls jeweils 1,5 m betragen. Die Sträucher sind als zweifach verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Niedrig wachsende Straucharten sind in der westlichen, der Offenlandschaft zugewandte Pflanzreihe zu setzen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen (siehe Örtliche Bauvorschrift § 3) sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 10, 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten, Grünflächen und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der Übergabeurkunde auf dem Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

NACHRICHTLICH

- Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. (gemäß § 9 (6) BauGB)
- Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überliegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden. (gemäß § 9 (6) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
- § 1 Geltungsbereich**
 Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13-05 „Befterberg - West“ der Stadt Bockenem.
- § 2 Dachneigungen**
 Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.
- § 3 Einfriedungen**
 Einfriedungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubbäumen sowie als transparente Zäune wie Maschendrahtzäune und Knotengflechtzäune zulässig.
- § 4 Freileitungen**
 Freileitungen mit Ausnahme der im § 1 (2) Nr. 3 NBauO genannten Leitungen sind unzulässig.
- § 5 Stellplätze**
 Je Wohninheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze anzulegen.
- § 6 Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 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. 13-05 „Befterberg - West“, bestehend aus Planzeichnung und den nebeneinander liegenden textlichen Festsetzungen (sogenannte Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.
 Bockenem, den 10. Okt. 2022
 [Signaturen]

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 27.9.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 3.4.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
 Bockenem, den 10. Okt. 2022
 [Signaturen]

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Schlewecke Flur: 4
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
 Hannover im Januar 2022
BÜRO KELLER
 [Signaturen]

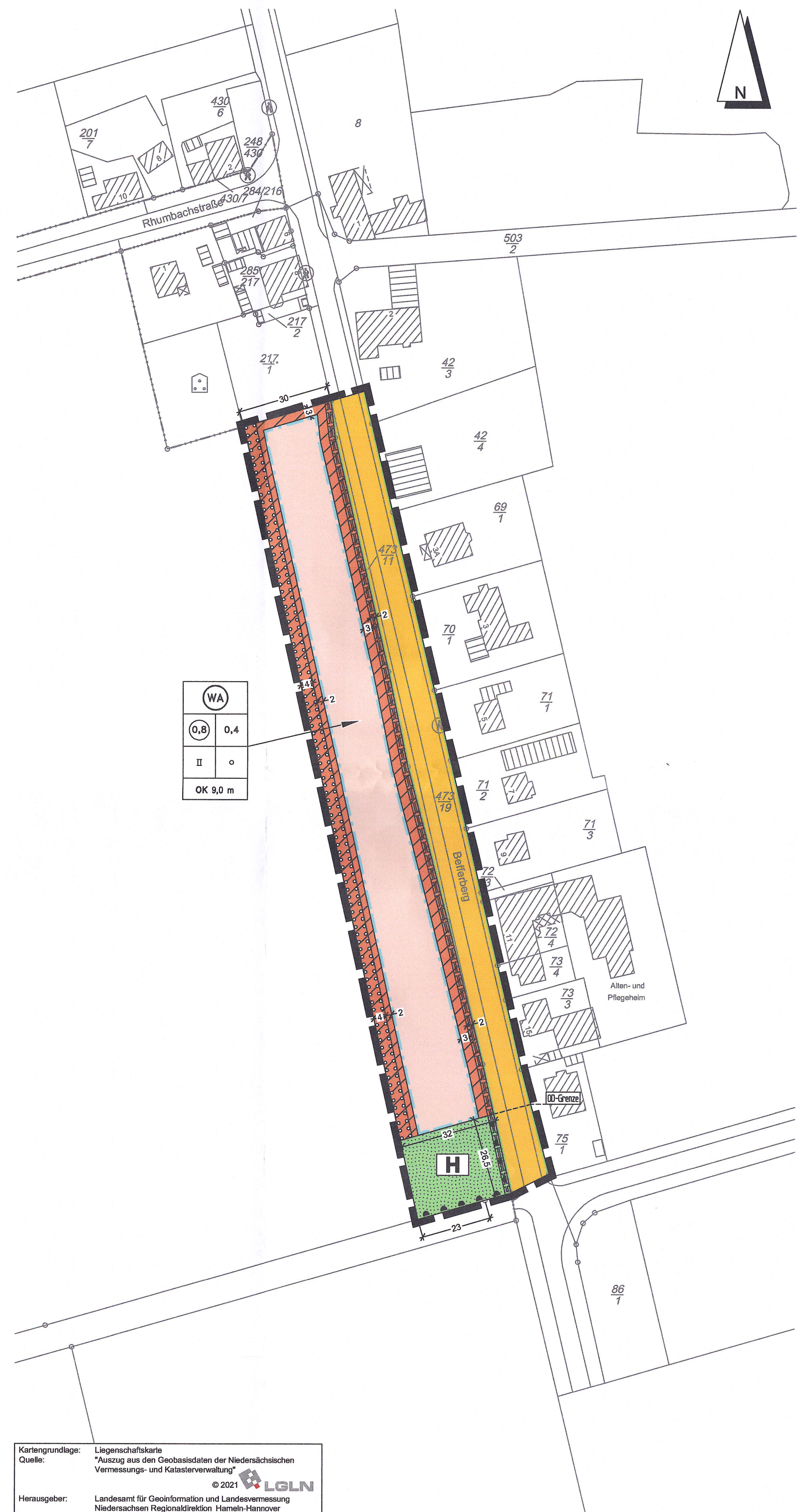
Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 27.9.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 3.4.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.4.2022 bis 12.5.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
 Bockenem, den 10. Okt. 2022
 [Signaturen]

Erneute öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 23.8.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 5.7.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.7.2022 bis 26.8.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
 Bockenem, den 10. Okt. 2022
 [Signaturen]

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bockenem hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 5.9.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Bockenem, den 10. Okt. 2022
 [Signaturen]

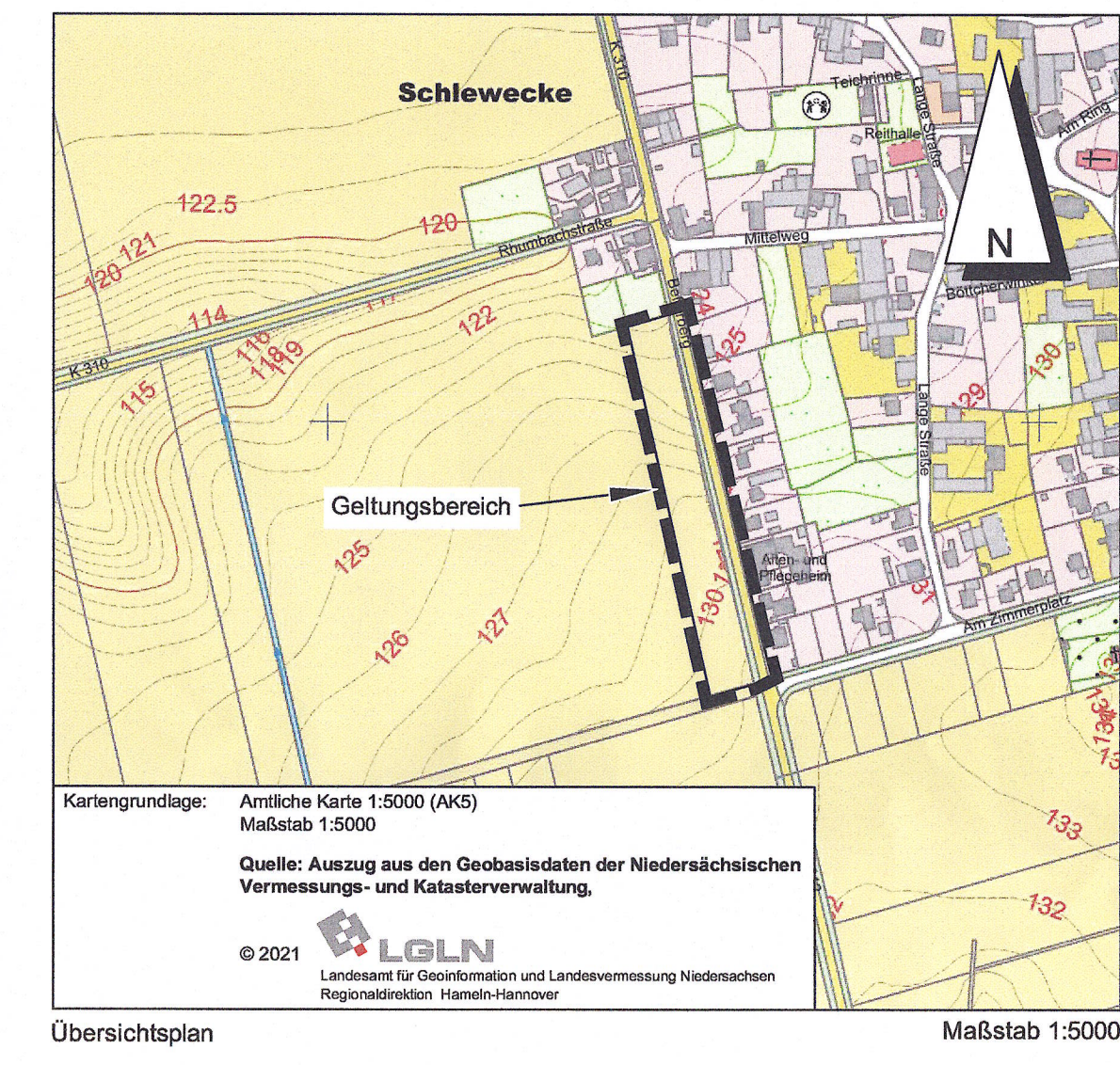
Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.9.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 14.9.2022 in Kraft getreten.
 Bockenem, den 10. Okt. 2022
 [Signaturen]

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a (bei beschleunigtem Verfahren) BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs,
 sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden (gemäß § 215 BauGB).
 Bockenem, den
 [Signaturen]



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Fußweg
- Kleingarten



**BOCKENEM
 OS SCHLEWECKE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13-05
 UND
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

**BEFFERBERG - WEST
 URSCHRIFT**

M. 1:1000

**BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
 PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2010,
 NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010
 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG**

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß §§ 13b LVm 3 (1), 4 (1) BauGB	gemäß §§ 13b LVm 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB		
bearbeitet am: 24.3.2022 / BAU	bearbeitet am: 4.7.2022	bearbeitet am: 2.8.2022		