

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I. S. 2096) LV.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.2008 (Nds. GVBl. S. 203) hat der Rat der Stadt Bockenheim den Bebauungsplan Nr. 01-18 „Gewerbepark“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 10.10.2006 als Satzung beschlossen.
Bockenheim, den 16.01.2007

gez. Bartlike Bürgermeister (Siegel) gez. Rademacher Stadtdirektor

Verfahrensvermerk
Planunterlage
Kartengrundlage: Flurkartennetz Liegenschaftskarte: Stadt Bockenheim
Gemarkung Bockenheim Flur 4, 5, 7
Az. 2000/9023-4 / 1 Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen -NVermG- vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: November 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Hildesheim, den 09.01.2007

(Siegel) gez. Oksweime OBIV Oksweime Immengarten 15 31134 Hildesheim

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01-18 „Gewerbepark“ wurde ausgearbeitet von der Hannover, Mai 2006

NILEG
Niedersächsisches Immobilien-Gesellschaft mbH
gez. LV Börner gez. IA Plorkowsky

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenheim hat in seiner Sitzung am 01.09.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01-18 „Gewerbepark“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01-18 „Gewerbepark“ und die Begründung haben vom 24.05.2006 bis einschließl. 23.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Bockenheim, den 16.01.2007

gez. Rademacher Stadtdirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bockenheim hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 01-18 „Gewerbepark“ als Satzung rechts- und begründung in seiner Sitzung am 10.10.2006 beschlossen.
Bockenheim, den 16.01.2007

gez. Rademacher Stadtdirektor

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 01-18 „Gewerbepark“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 18.01.2007 rechtsverbindlich geworden.
Bockenheim, den 18.01.2007

gez. Rademacher Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 01-18 „Gewerbepark“ ist weder eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften noch eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 01-18 „Gewerbepark“ geltend gemacht worden.
Bockenheim, den

Stadtdirektor

Mängel des Abwägungsvorgangs
Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 01-18 „Gewerbepark“ sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Bockenheim, den

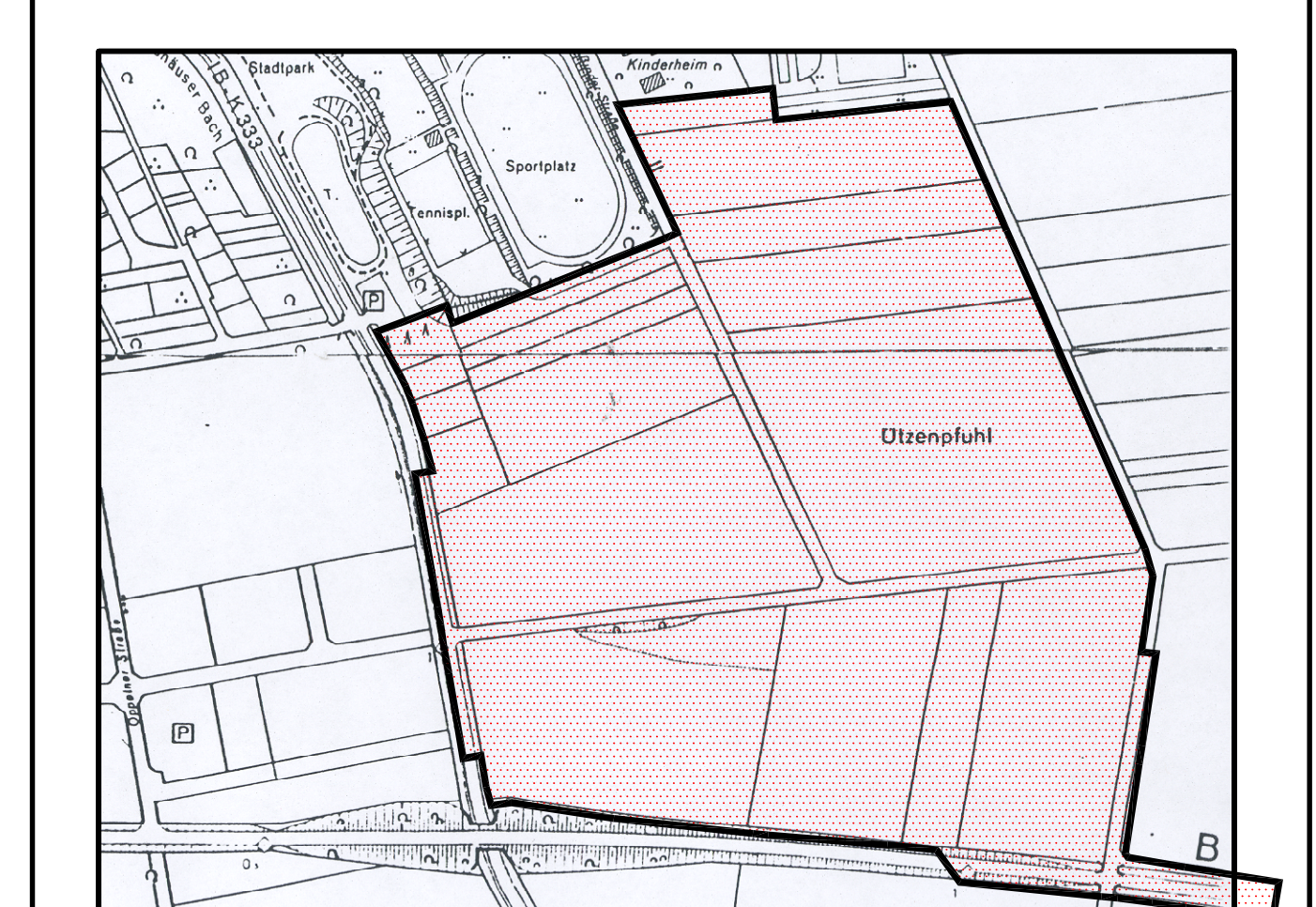
Stadtdirektor



Planzeichenerklärung
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
GE 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl
OK=12m Höhe baulicher Anlagen in.....m über einem Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
LW Landwirtschaftlicher Weg
V Verkehrsgrün
- Grünflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
RRB Regenrückhaltebecken
- 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)
Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bockenheim
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Stadt Bockenheim Bebauungsplan Nr. 01-18 "Gewerbepark" Stadtteil Bockenheim



Textliche Festsetzungen

I. Maß der Nutzung
1. Die in den Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeanbauten, z. B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsausläufen usw. überschritten werden. Als anderer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBO (V) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

II. Immissionsschutz
1. In den Gewerbegebieten darf tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} von 60 dB (A) nicht überschritten werden. Nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) darf ein flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} von 45 dB (A) nicht überschritten werden (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).
Die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schalldämmung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hier um Immissions- und Schalleistungspegel. Der wahre Schalleistungspegel aus Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der meiste Absorption und um Abschirmung sowie um das Abschirmmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.
Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schallschützender Nachweis erforderlich.
Eine Umschichtung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionsdynamik zulässig. Hierfür ist ein schallschützender Nachweis erforderlich.

III. Grünordnung
A. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sind Becken mit ungeschützter Sohle bei Böschungswinkel von LM 1 : 3 naturnah zu gestalten. 30 % der Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 3 als Einzelgehölze oder in Gruppen zu mindestens 6 Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die restlichen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder mit einer standortgemäßen Rasensaatmischung anzulegen. Bauminen sind als Hochstamm mind. in der Pflanzqualität 2 x v. 8-10 oder als Heister mind. in der Qualität 1 Str., 2 Tr., 70-90 zu pflanzen.

2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB LV.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze in Gruppen dicht und zusammenhängend zu pflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 40 Sträucher und mindestens 1 großkroniger oder mindestens 2 Klein- bzw. mittelkronige Bäume entsprechend der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bauminen sind als Hochstamm mind. in der Pflanzqualität 2 x v., 8-10 oder als Heister mind. in der Qualität 1 Str., 2 Tr., 70-90 zu pflanzen.
3. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgehölz“ ist entlang der Grenzen rundum eine mind. 3-reihige Anpflanzung aus Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 10 Sträucher ist ein Laubbäum als Hochstamm mind. in der Pflanzqualität 3 x v., 12-14 oder als Heister mind. in der Pflanzqualität 2 x v., 250-300 zu pflanzen. Straucharten sind mind. in der Pflanzqualität v. Str., 3 Tr., 60-100 zu pflanzen.
Die verbleibende Fläche ist mit einer standortgerechten Rasensaatumischung anzulegen und im Weiteren der natürlichen Sukzession zu überlassen.
4. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB LV.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind 50 % in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Rastermaß von 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m² ist ein hochstämmiger Laubbäum einzeln, Bauminen sind mind. in der Qualität 1 Str., 2 Tr., 70-90 zu pflanzen. Straucharten mind. in der Qualität v. Str., 3 Tr., 60-100 zu verwenden.
B. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr.25a
1. Die Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a entlang der Planstraße A sind flächendeckend mit Sträuchern der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Rastermaß von 1,50 m zu pflanzen, je 100 m² ist ein Laubbäum einzeln zu pflanzen. Bauminen sind als Heister mind. in der Qualität 1 Str., 2 Tr., 70-90 zu verwenden.
2. Die Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a entlang der Bundesstraße B 243 sind flächendeckend mit Sträuchern der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Rastermaß von 1,50 m zu pflanzen, je 100 m² ist ein Laubbäum einzeln zu pflanzen. Bauminen sind als Heister mind. in der Qualität 1 Str., 2 Tr., 70-90 zu verwenden.
3. Innerhalb der festgesetzten Baugelände ist je 500 m² überbaubarer Fläche mind. 1 hochstämmiger Laubbäum der Pflanzenliste 1 in der Qualität 3 x v. mind. 7,5 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 7,5 m anzulegen, von jeglicher Bodenverriegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

4. In den Baugeländen sind entlang der privaten Grundstücksgrenzen beidseitig jeweils 3,00 m breite Streifen zu bepflanzen. Die Pflanzstreifen sind mehrreihig flächenecht und dicht im Raster von 1,50 m mit Sträuchern der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m² ist ein Laubbäum einzeln zu pflanzen. Bauminen sind als Hochstamm mind. in der Qualität 2 x v., 8-10, als Heister mind. in der Qualität 2 x v., 150-200, Straucharten sind mind. in der Qualität v. Str., 3 Tr., 60-100 zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
5. Je angefangene 8 PKW - Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbäum der Pflanzenliste 2 mind. in der Qualität 3 x v., 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 7,5 m anzulegen, von jeglicher Bodenverriegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Diese Anpflanzungen sind zusätzlich zu Anpflanzungen nach den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 zu vorzuziehen.
6. In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 200 m² versiegelte Oberfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbäum der Pflanzenliste 2 mind. in der Qualität 3 x v., 16-18 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 7,5 m anzulegen, von jeglicher Bodenverriegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
7. In den gewerblichen Baugeländen (GE) gemäß § 9 BauNVO sind landschaftszugewandte Fassadenbänke ab einer Länge von 40 m, die auf einer Länge von 5 m keine Türen, Tore oder Fenster aufweisen, mit Kletter-Rangpflanzen (vgl. Pflanzenliste 4) dauerhaft zu bepflanzen. Pro angefangener 5 m Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Bei nicht selbstkletternden Pflanzen sind Rankengerüste anzubringen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
8. Die gemäß textlicher Festsetzung III A.1, III A.2, III A.3, III B.1, III B.2 und III B.6 festgesetzten Maßnahmen und Anpflanzungen sind im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplans zu realisieren. Die Maßnahmen sind fachgerecht spätestens in der auf den Abschluss der Herstellung der Erschließungsstraßen (Planstraße A) folgenden Pflanzperiode (1.11. - 15.4.) durchzuführen.
9. Die gemäß textlicher Festsetzung III B.3, III B.4, III B.5 und III B.7 festgesetzten Maßnahmen und Anpflanzungen sind im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplans zu realisieren. Die Maßnahmen sind fachgerecht spätestens in der auf den Abschluss der privaten Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (1.11. - 15.4.) durchzuführen.

- Pflanzenlisten**
- Pflanzenliste 1 - standortgerechte Laubgehölze**
Großkronige Bäumearten
Bergahorn
Esche
Hänge-Birke
Hainbuche
Röhlchen
Sleischle
Traubeneiche
Winterlinde
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Quercus petraea
Tilia cordata
- Mittelkronige Bäumearten
Vogelkirsche
Eberesche
Feldahorn
Hitzspindel
Wildkirsche
Zitter-Pappel
Salweide
Traubeneiche
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Acer campestre
Malus sylvestris
Pyrus communis
Populus tremula
Salix caprea
Prunus padus
- Pflanzenliste 2 - Straßensäume**
Bergahorn
Salzweide
Sleischle
Winterlinde
Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Quercus robur
Tilia cordata

- Mittel- / Klein-kronige Bäumearten
Aplafom
Stadtblume
Mehlbeere
Rotorn
Crataegus "Carriere"
Pyrus calleryana "Charildier"
Sorbus aria
Crataegus laevigata "Paul's Scarier"
- Pflanzenliste 3 - Pflanzen für Regenrückhaltebecken**
Baumarten
Erle
Esche
Salweide
Silberweide
Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Salix caprea
Salix alba
- Straucharten**
Kornweide
Bruchweide
Ohrwald
Purpurweide
Salix viminalis
Salix fragilis
Salix alba
Salix purpurea
- Pflanzenliste 4 - Kletter-Rangpflanzen ohne Rankhilfe**
Efeu
Kletterfeige
Kletterhortensie
Hedera helix
Parthenocissus viticoides, P. quinquefolia
Hydangeo peltata
- mit Rankhilfe
Strahlengriffel
Pflaumerle
Baumwürger
Anemonenwärlöbe
Gewöhnliche Waldrebe
Immergrünes Geißblatt
Walddistel
Actinidia arguta
Anisostichia macrophylla
Celastrus orbiculatus
Clematis montana 'Rubens'
Clematis viticla
Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum
- IV. Sonstiges**
1. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Hochbauten aller Art und bauliche Anlagen i. S. der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden, unzulässig. Andere schubvermindernde oder sich versperrende Nutzungen sind unzulässig, wenn deren Höhe 0,8 m über der Fahrbahnoberkante gemessen überschreiten. Büsche sind zulässig, wenn der Kronenansatz eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

NILEG Beglaubigte Abschrift