

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. Bärthke Bürgermeister (Siegel) gez. Rademacher Stadtdirektor

Verfahrensvermerk

Planunterlage
Kartengrundlage: Flurkartennetz
Liegenschaftskarte: Stadt Bockenheim

Gemarkung Bockenheim Flur 4, 5, 7
Az. 2000/9023-4 / 1 Maßstab: 1:1.000

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. Okseweme
ÖBvU Okseweme Immgarten 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. I.V. Börner gez. LA 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 einschließlich 23.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 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



Zeichnerische Festsetzungen BauNVO 1990



Planzeichenerklärung
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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
 - Verkehrsrän
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - RRB Regenrückhaltebecken

13. 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)

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 Gebäudeanteilen, z. B. Schornsteinen, Erken und Lüftungsausläufen usw. überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBOuV (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

II. Immissionschutz
1. In den Gewerbegebieten darf tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel LWA* von 60 dB (A) nicht überschritten werden. Nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) darf ein flächenbezogener Schalleistungspegel LWA* von 45 dB (A) nicht überschritten werden (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).
Die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schalldämmung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hier um Immissionswert-Schalleistungspegel. Der „wahre“ Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der meeren Absorption und der räumlichen Sukzession zu überschreiten oder unterhalb liegen. Die räumlichen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder mit einer standortgemäßen Rasensaattungsmischung anzulegen. Baumannen 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.
Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallschaltweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schallschaltlicher Nachweis erforderlich.
Eine Umschichtung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionsdynamik zulässig. Hierfür ist ein schallschaltlicher 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 ungetriebener Sohle bei Böschungswinkeln von LM 1 : 3 naturnah zu gestalten. 30 % der Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste 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 Rasensaattungsmischung anzulegen. Baumannen sind als Hochstamm mind. in der Pflanzqualität 2 x v. 8-10 oder als Heister mind. in der Qualität 2 x v. 150-200, Straucharten mind. in der Qualität 1 Str., 2 Tr., 70-90 zu pflanzen.

2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.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 Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumannen sind als Hochstamm mind. in der Pflanzqualität 2 x v. 8-10 oder als Heister mind. in der Qualität 2 x v. 150-200, Straucharten 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 untafelnd eine mind. 3-reihige Anpflanzung aus Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 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 Rasensaattungsmischung anzulegen und im Weiteren der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrän“ sind 50 % in Gruppen zu je mindestens 3 Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die restlichen Flächen sind mit einer standortgerechten Rasensaattungsmischung anzulegen. Je 100 m² Grünfläche ist mindestens 1 Baum gem. Pflanzliste 1 einzubringen. Baumannen sind mind. in der Pflanzqualität 3 x v. 12-14 und 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 Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Rastermaß von 1,50 m zu pflanzen, je 100 m² ist ein Laubbäum einzubringen. Baumannen 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 Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Rastermaß von 1,50 m zu pflanzen, je 100 m² ist ein Laubbäum einzubringen. Baumannen sind als Heister mind. in der Qualität 2 x v. 150-200, Straucharten 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 Pflanzliste 1 in der Qualität 3 x v. 12-14 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 7,5 m² anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung 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 Pflanzreihen sind mehrreihig flächenhaft und dicht im Raster von 1,50 m mit Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m² ist ein Laubbäum einzubringen. Baumannen 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 Pflanzliste 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 m² anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung 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 versiegelter Oberfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbäum der Pflanzliste 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 m² anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
Grundstückszu- und -abfahren sind auf einer Länge von insgesamt max. 14,00 m pro Grundstück zulässig (§ 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. Pflanzliste 4) dauerhaft zu begrünen. Pro angefangenen 5 m Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Bei nicht selbstkletternden Pflanzen sind Rankegerüste 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 Bebauungsplanes 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.
Roter Hartiegel
Kornelkirsche
Pflaumerle
Rahmweide
Brombeere

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 Bebauungsplanes zu realisieren. Die Maßnahmen sind fachgerecht spätestens in der auf den Abschluss der privaten Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (1.11. - 15.4.) durchzuführen.

Pflanzenlisten	Mittel-/ Klein-kronige Baumannen
Pflanzliste 1 - standortgerechte Laubgehölze	Crataegus "Carriere"
Großkronige Baumannen	Pyrus calleryana "Charaldiser"
Bergahorn	Sorbus aria
Esche	Crataegus laevigata "Paul's Scarier"
Hänge-Birke	
Hainbuche	
Robinie	
Seldeiche	
Traubeneiche	
Winterlinde	
Mittel-kronige Baumannen	
Vogelkirsche	
Eberesche	
Feldahorn	
Holzahorn	
Wildkirsche	
Zitter-Pappel	
Salweide	
Traubeneiche	
Pyrus padus	
Straucharten	
Gemeiner Schneeball	
Hassel	
Heckenrose	
Rote Heckenrose	
Schilke	
Schwarzer Holunder	
Welschorn	
Roter Hartiegel	
Kornelkirsche	
Pflaumerle	
Rahmweide	
Brombeere	
Pflanzliste 2 - Straßensäume	
Bergahorn	
Saltzbaum	
Seldeiche	
Winterlinde	
Pflanzliste 3 - Pflanzen für Regenrückhaltebecken	
Baumarten	
Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Salweide	Salix caprea
Silberweide	Salix alba
Straucharten	
Kornweide	Salix viminalis
Bruchweide	Salix fragilis
Ohrwilde	Salix aurita
Purpurweide	Salix purpurea
Pflanzliste 4 - Kletter-Rangpflanzen ohne Rankhilfe	
Efeu	Hedera helix
Kletterfeige	Parthenococcus viticidatus, P. quinquefolia
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
mit Rankhilfe	
Strahlengriffel	Actinidia arguta
Pflaumerle	Anisotricha macrophylla
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Anemonenwärlde	Clematis montana 'Rubens'
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis viticla
Immergrünes Geißblatt	Clematis Henryi
Waldfleischblät	Lonicera periclymenum

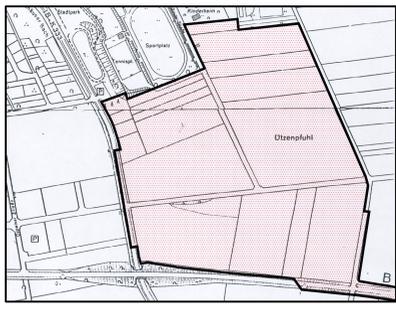
IV. Sonstiges
1. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Hochbauten aller Art und bauliche Anlagen i. S. der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden, unzulässig. Andere schubvermindernde oder sich verperspernde 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.

Stadt Bockenheim

Bebauungsplan Nr. 01-18

"Gewerbepark"

Stadtteil Bockenheim



NILEG **Beglaubigte Abschrift**