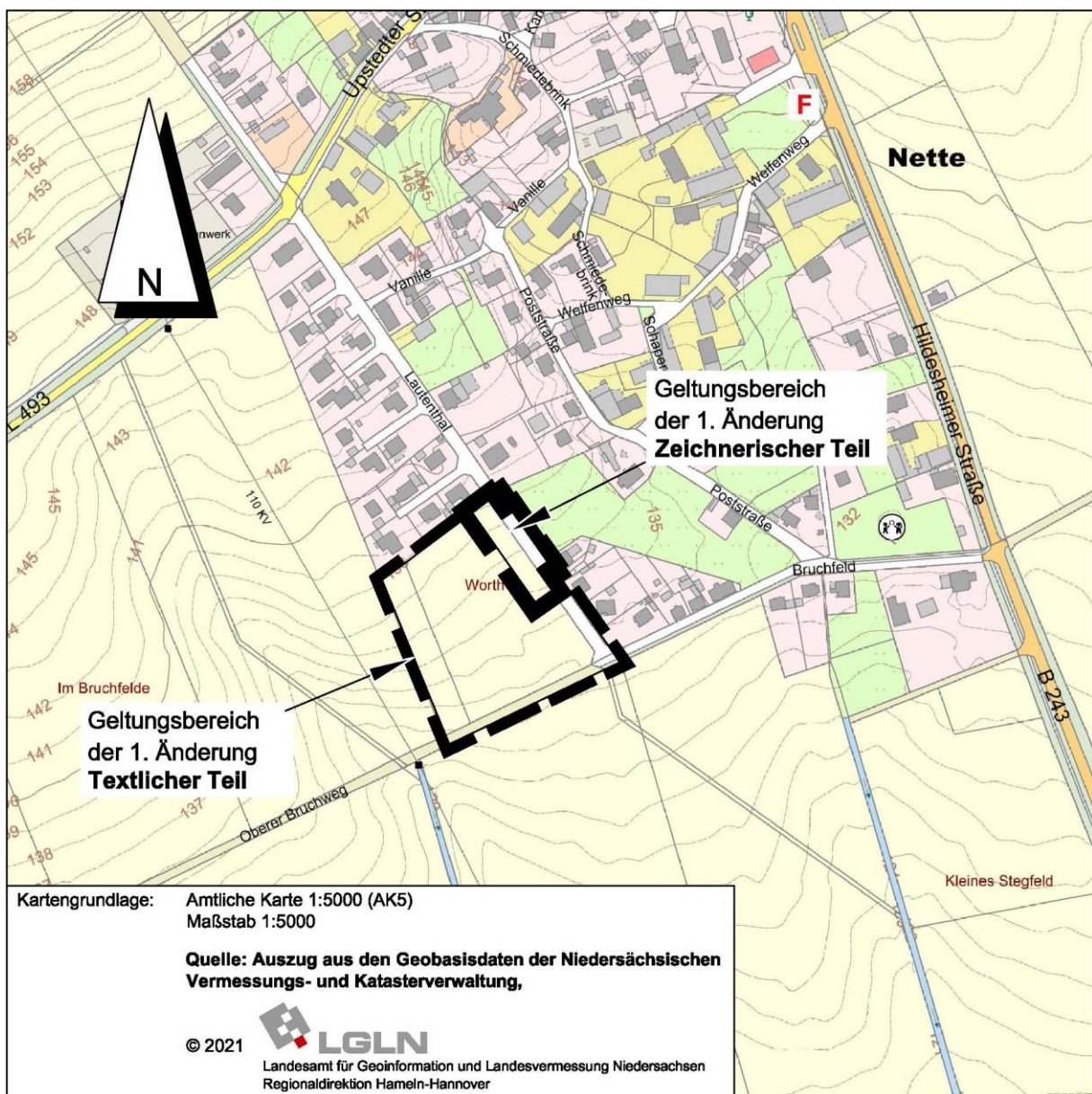


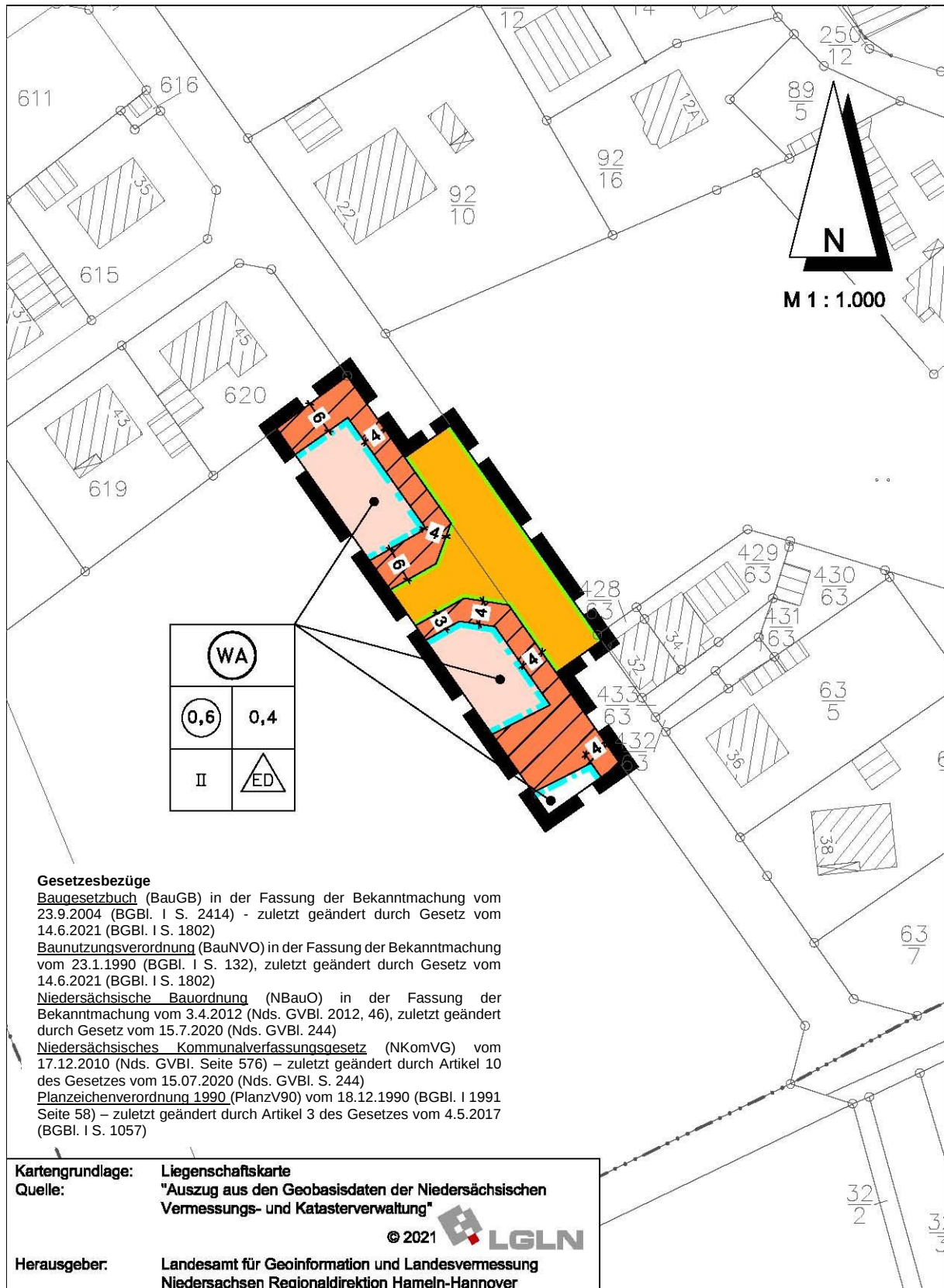
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3)
10.11.2021			

STADT BOCKENEM
BEBAUUNGSPLAN NR. 11-02 „UNTERE WORTH“
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 11-02 „Untere Worth“, 1. Änderung
Zeichnerischer Teil
M 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

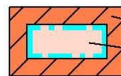


Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN

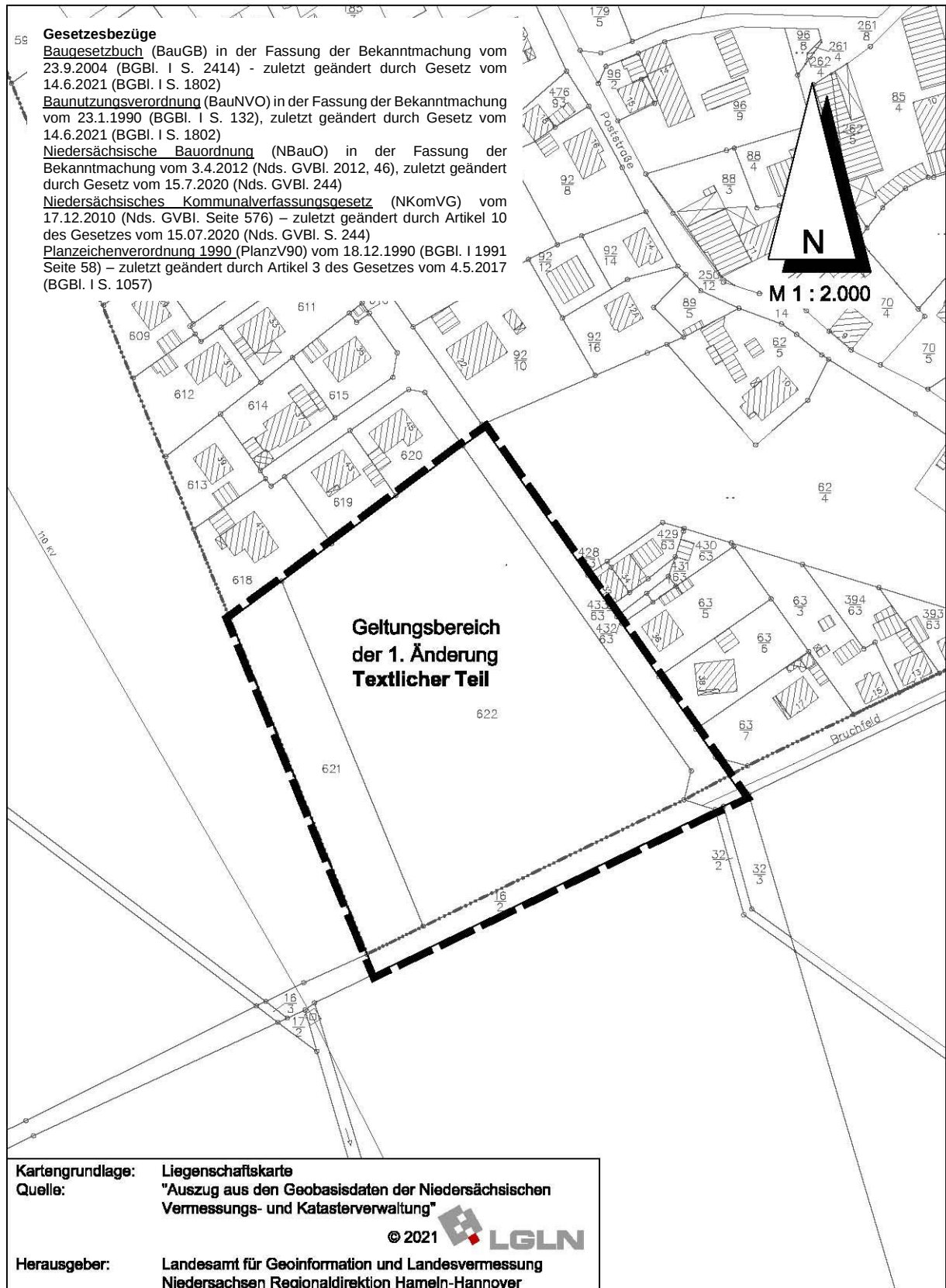


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Bebauungsplan Nr. 11-02 „Untere Worth“, 1. Änderung
Textlicher Teil, Geltungsbereich
M 1: 2.000



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) wird mit 4,50 m festgesetzt und darf an der Bergseite eines Gebäudes an keiner Stelle über dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) überschritten werden. Ausgenommen von der letztgenannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zwerghäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11-02 „Untere Worth“ der Stadt Bockenem.

§ 2 Dachform

Es sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 4

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.

HINWEISE

1. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung sind, ist die BauNVO 1977 weiterhin anzuwenden.

2. Aufgrund der siedlungstopografisch günstigen Lage am südwestlichen historischen Ortsrand von Nette verweist der Landkreis Hildesheim auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht der Erdarbeiten gemäß §10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 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. 11-02 „Untere Worth“, 1. Änderung, bestehend aus den Planzeichnungen und den nachstehenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den 15.2.2022

Siegel

gez. Rainer Block
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 5.8.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den 15.2.2022

Siegel

gez. Rainer Block
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Nette Flur: 5

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

© 2021  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vollständig nach (Antragsnummer: L4-229/2021, Stand vom 31.08.2021).

Hildesheim, den 27.1.2022

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hildesheim -

Siegel

.....gez. Münstedt, VmOR.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im September 2021

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 16
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

gez. W. Baustian

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 5.8.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.9.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, 1. Änderung und die Begründung haben vom 24.9.2021 bis 25.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 15.2.2022

Siegel

gez. Rainer Block
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 6.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 15.2.2022

Siegel

gez. Rainer Block
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 6.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung ist damit am 8.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 15.2.2022

Siegel

gez. Rainer Block
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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11-02 „Untere Worth“ in Nette beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11-02 „Untere Worth“ befindet sich im Südwesten Nettes westlich der Straße „Lautenthal“. Er besteht aus einem zeichnerischen und einem textlichen Teil. Während der zeichnerische Teil lediglich eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes überdeckt, betrifft die textliche Änderung dessen gesamten Planbereich.

Die beiden Planbereiche werden auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim wird der Planbereich nachrichtlich als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich innerhalb der Ortschaft Nette im Übergang zu einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind durch die Änderungsinhalte nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Er wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)

Der Bebauungsplan setzt bislang zeichnerisch unter anderem zwei Parkplatzflächen fest.

Textlich wird für freistehende Wohngebäude eine maximale Traufhöhe von 4,5 m über vorhandenem Gelände bestimmt. In der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden wird bestimmt, dass freistehende Wohngebäude ein Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 35° -40° aufweisen müssen. die Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen oder sie sind mit waagrechten Flachdächern zu versehen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

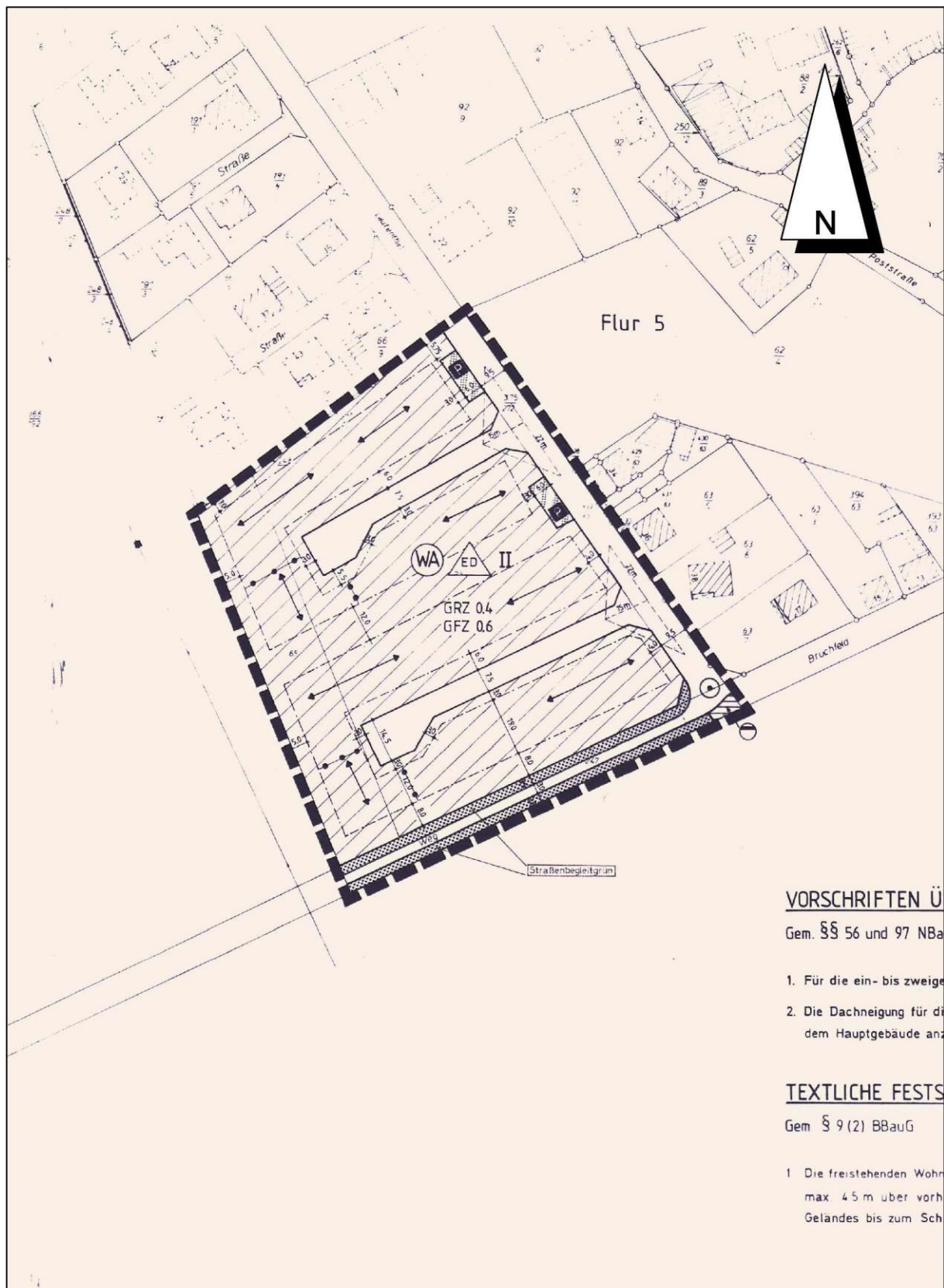
2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist bislang nicht bebaut. Er wird bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Bebauungsplan „Untere Worth“, Ursprungsfassung, verkleinert aus M 1 : 1.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

3.1 Zeichnerischer Änderungsbereich

Die Festsetzung der beiden Parkplatzflächen soll innerhalb der zeichnerischen Änderung aufgehoben werden; die betroffenen Flächen werden jeweils in das umgebende Wohngebiet einbezogen; die überbaubaren Flächen können entsprechend erweitert werden. Für die Parkplatzflächen wird kein Bedarf mehr gesehen; Fahrzeuge können im Straßenraum bzw. auf den angrenzenden Privatgrundstücken abgestellt werden.

3.2 Textlicher Änderungsbereich

Die Festsetzung hinsichtlich der Traufhöhe wird aktualisiert. Mit der Bergseite ist die Seite eines Gebäudes gemeint, die auf dem etwas höheren Geländeniveau steht. Das bedeutet, dass unter Beachtung der in der Örtlichen Bauvorschrift festgesetzten Dachformen die Gebäudeseite, die auf niedrigerem Geländeniveau steht, eine größere Traufhöhe aufweisen darf. Die Abweichung ergibt sich aus der Differenz der Geländehöhen den jeweiligen Gebäudeseiten.

Die Örtliche Bauvorschrift wird hinsichtlich der Ausnahmeregelungen aktualisiert, um Abweichungen im vertretbaren Maß zulassen zu können. Darüber hinaus wird der Bereich der zulässigen Dachneigungen erweitert, um eine zu weitgehende Einschränkungen zu vermeiden. Die vorgesehene Erweiterung des Bereichs der zulässigen Dachneigungen wird nicht als so weitgehend beurteilt, dass die städtebauliche Gestalt in unerwünschtem Maß Schaden nehmen könnte. In der Abwägung wird den erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren der Vorzug gegeben.

4. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die vorgesehen Ver- und Entsorgung der Änderungsbereiche ist durch den Inhalt dieser Änderung nicht betroffen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen.

Bockenem, den 15.2.2022

Siegel

gez. Rainer Block
Bürgermeister