

ABSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

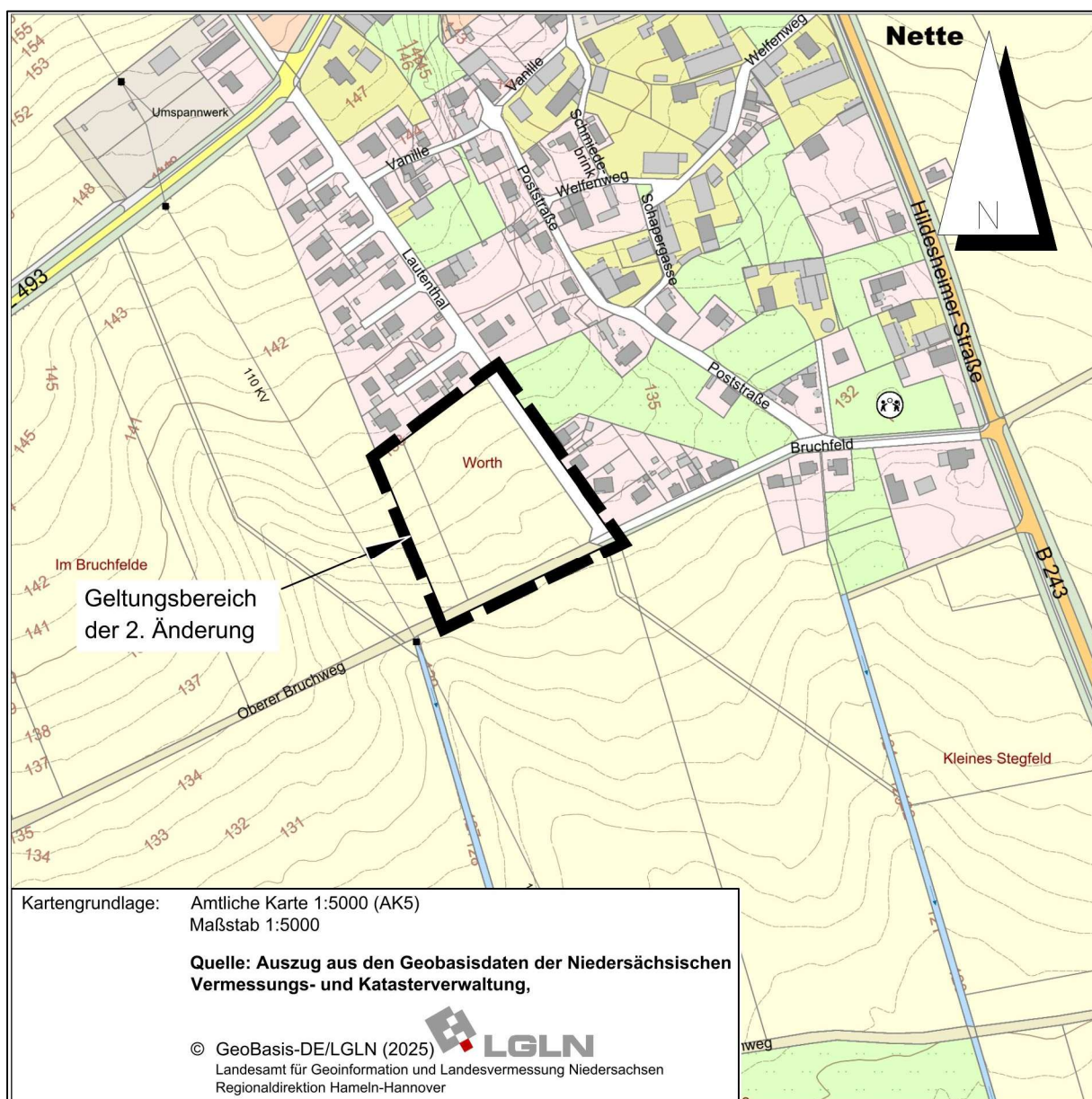
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
11.2.2026			

STADT BOCKENEM

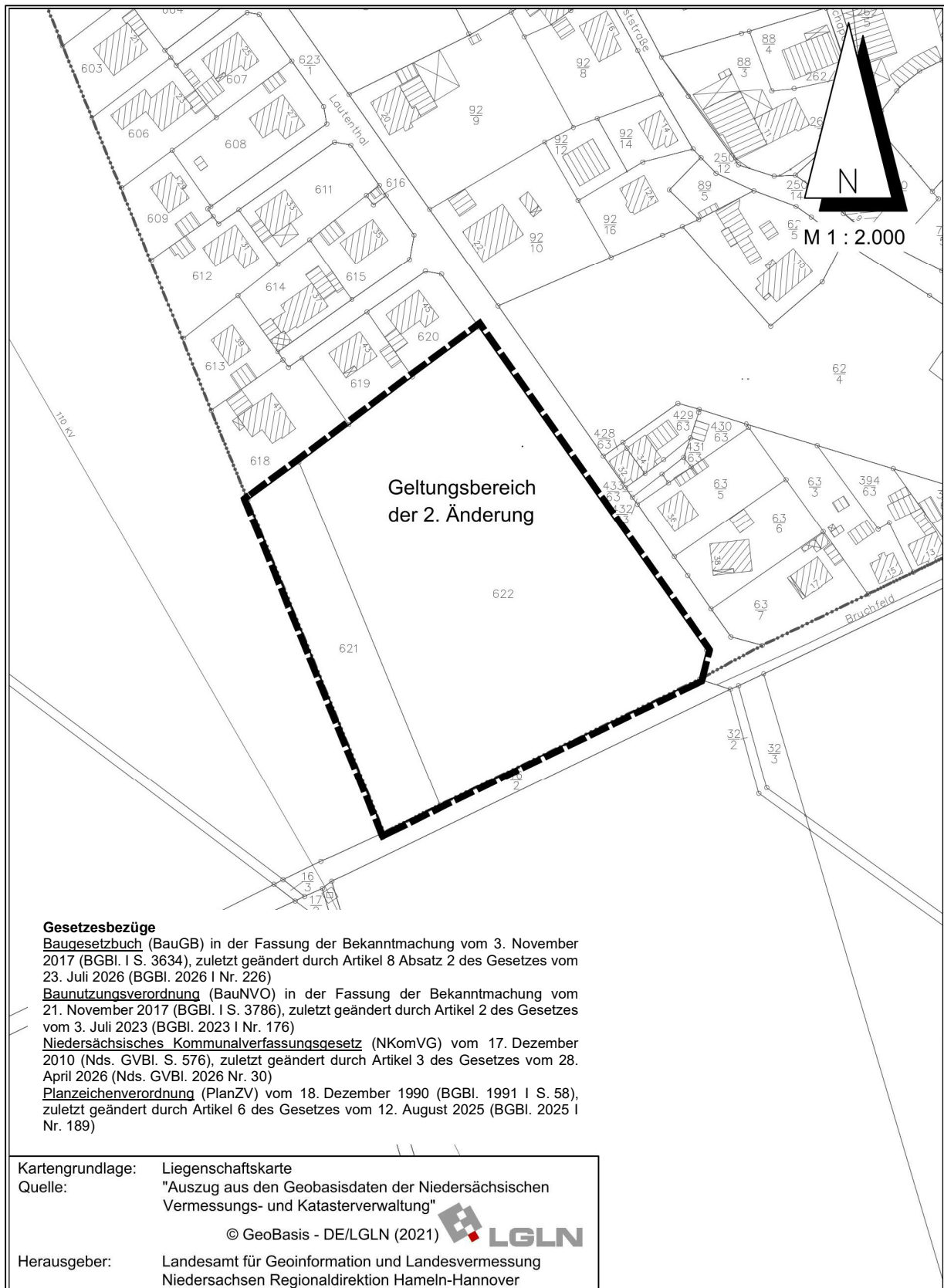
BEBAUUNGSPLAN NR. 11-02 „UNTERE WORTH“

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

2. ÄNDERUNG



**Bebauungsplan Nr. 11-02 „Untere Worth“, 2. Änderung,
Geltungsbereich, M 1: 2.000**



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die bisherige Festsetzung einer offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser wird aufgehoben.

Stattdessen wird die Festsetzung „offene Bauweise“ bestimmt.

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

HINWEISE

1. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren bzw. die nicht Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, ist die BauNVO 1977 weiterhin anzuwenden.

2. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Gegenstand des zeichnerischen Teils der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren, ist die BauNVO 2017 in der Fassung vom 14.6.2021 weiterhin anzuwenden.

3. Es wird auf die Meldepflicht denkmalrechtlich relevanter Funde gemäß § 14 NDSchG in Verbindung mit § 35 NDSchG (Ordnungswidrigkeit) hingewiesen, da laut Denkmalschutzbehörde nicht ausgeschlossen werden kann, dass einzelne Funde/Befunde auftreten.

4. Gemäß § 9 (2) NBauO:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

5. 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 überwiegenden 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.

6. Gemäß § 32a NBauO:

(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

(2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch 1.eine Aufstockung, 2.einen Anbau oder 3.eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

(3) Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen

angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.

(4) Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

2. technisch unmöglich ist,

3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder

4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bockenem diesen Bebauungsplan Nr. 11-02 „Untere Worth“, 2. Änderung, bestehend aus der textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den 25.9.2026

Siegel

gez. i.V. H. Schrader
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.3.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den 25.9.2026

Siegel

gez. i.V. H. Schrader
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

© GeoBasis-DE/LGLN (2021)



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2025

gez. Keller

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

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.3.2025 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 18.11.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, 2. Änderung, und die Begründung wurden vom 19.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bockenem, den 25.9.2026

Siegel

gez. i.V. H. Schrader
Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 7.9.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 25.9.2026

Siegel

gez. i.V. H. Schrader
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.9.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 25.9.2026 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 25.9.2026

Siegel

gez. i.V. H. Schrader
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, 2. Änderung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11-02 „Untere Worth“ in Nette beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11-02 „Untere Worth“ befindet sich im Südwesten Nettes westlich der Straße „Lautenthal“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit 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 in seiner Ursprungsfassung bislang unter anderem ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 mit maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise und mit definierter Stellung der baulichen Anlagen bebaut werden darf.

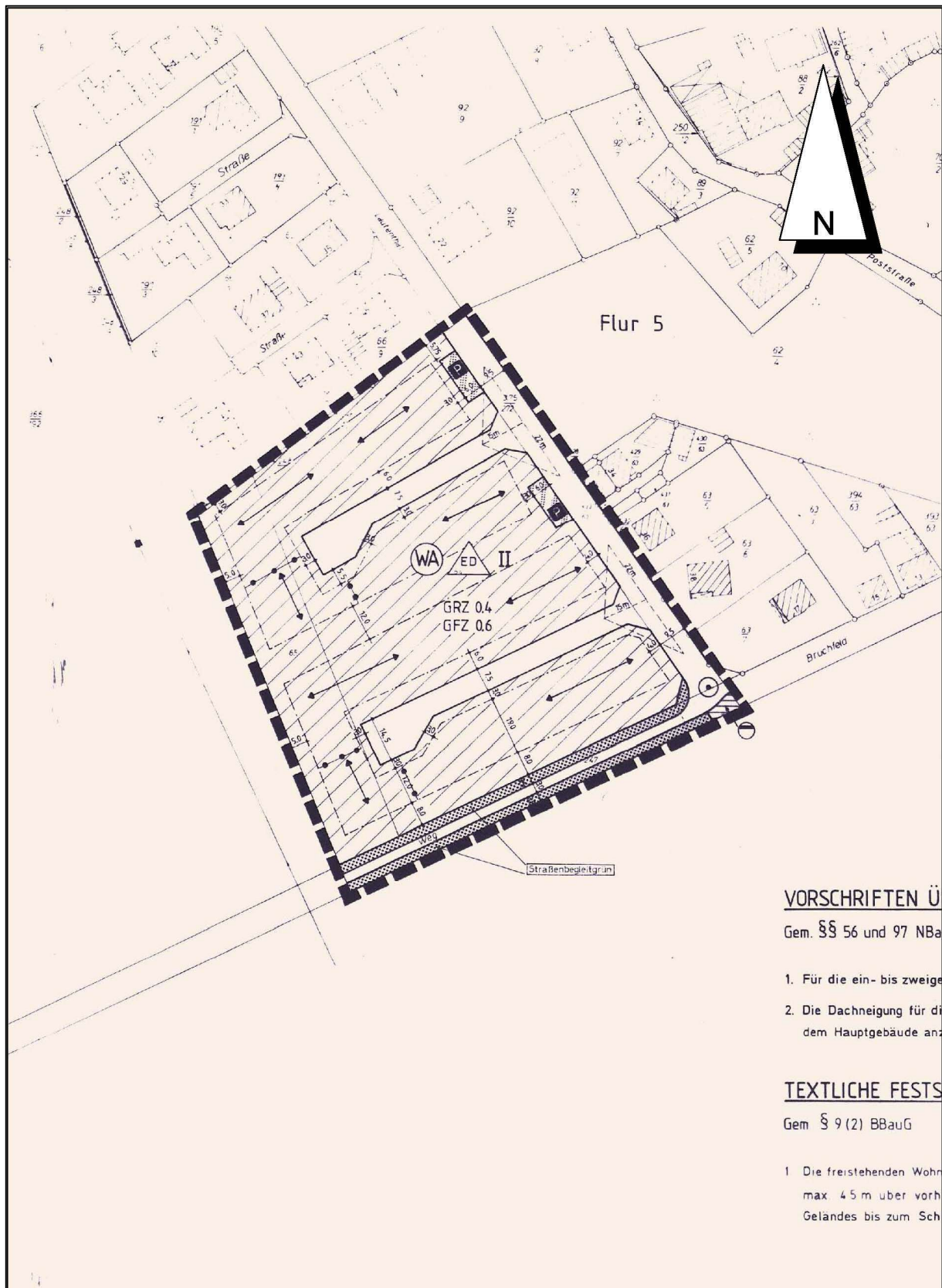
Textlich wird für freistehende Wohngebäude eine maximale Traufhöhe von 4,5 m über vorhandenem Gelände bestimmt. In der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden wird bestimmt, dass freistehende Wohngebäude ein Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 35° -40° aufweisen müssen. die Dachneigung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

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden zeichnerisch zwei Parkplatzflächen an der Ostgrenze des Planbereichs aufgegeben und deren Flächen in das Allgemeine Wohngebiet aufgenommen. Textlich wurde für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzung der maximalen Traufhöhe aktualisiert und die gestalterischen Festsetzungen innerhalb einer Örtlichen Bauvorschrift ergänzend präzisiert.

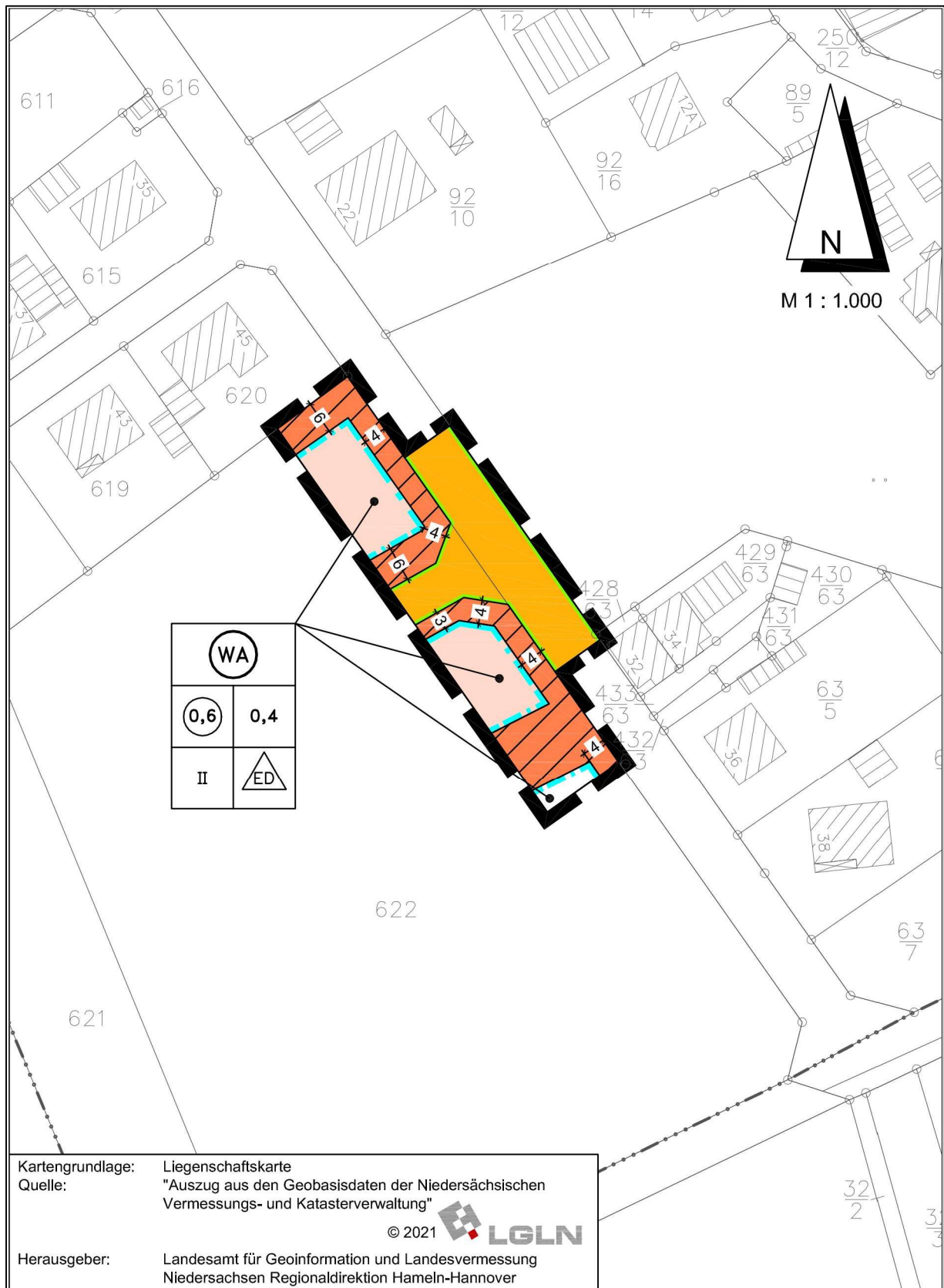
Der ursprüngliche Bebauungsplan sowie die zeichnerische 1. Änderung werden im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000





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



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

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

3 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die bisherige Beschränkung der offenen Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser soll aufgehoben werden, um auch die Möglichkeit zur Errichtung von Reihenhäusern zu schaffen. Auch wenn das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, kann dadurch dennoch eine flächensparendere und damit auch kostengünstigere Inanspruchnahme von Grund und Boden ermöglicht werden, wie es den Vorgaben der Landes- und Regionalen Raumordnungsplanung entspricht.

Die dadurch zu erwartenden längeren Baukörper entsprechen durchaus Gebäudekubaturen, wie sie im ländlichen Raum landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden entsprechen und damit städtebaulich nicht untypisch sind.

Andere Festsetzungen einschließlich der Örtlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand dieser Änderung und gelten unverändert weiter.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten. Der Grenzwert gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

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 25.9.2026

Siegel

gez. i.V. H. Schrader
Bürgermeister