

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )

**Gewerbegebiete**  
 (§ 8 BauNVO)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl  
 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt  
 OK 15,0 m Oberkante als Höchstmaß

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

Baugrenze

**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)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der textlichen Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

nicht überbaubare Fläche  
 bebaubare Fläche

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Textliche Festsetzung (textliche Änderungsbereiche)**

Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird mit 15 m festgesetzt. Sie gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, z. B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen usw. überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 5 16 NBauO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

**Textliche Festsetzungen (zeichnerischer Änderungsbereich)**

**I. Maß der Nutzung**  
 1. Die in den Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO festgesetzte maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 15 m gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, z. B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen usw. überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 5 16 NBauO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

**II. Immissionsschutz**  
 1. In den Gewerbegebieten darf tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel L<sub>WN</sub> von 60 dB (A) nicht überschritten werden. Nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) darf ein flächenbezogener Schallleistungspegel L<sub>WN</sub> von 45 dB (A) nicht überschritten werden (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO). Die flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallabstrahlung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswissenschaftliche Schallleistungspegel. Der „wahre“ Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein. Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallbegleitenden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Eine Umschichtung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionsituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

**III. Grünordnung**  
 1. (trifft nicht zu)  
 2. (trifft nicht zu)  
 3. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je 500 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche mind. 1 hochstämmiger Laubbau der Pflanzenliste 1 in der Qualität 3 xv, 12-14 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 7,5 m<sup>2</sup> anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).  
 4. In den Baugebieten sind entlang der privaten Grundstücksgrenzen beidseitig jeweils 3,00 m breite Streifen zu bepflanzen. Die Pflanzstreifen sind mehrreihig flächentafel und dicht im Raster von 1,50 m mit Sträuchern der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m<sup>2</sup> ist ein Laubbau einzuzubringen. Baumarten sind als Hochstamm mind. in der Qualität 2 xv, 8-10, als Heister mind. in der Qualität 2 xv, 150-200, Straucharten sind mind. in der Qualität v. Str. 3 Tr., 60-100 zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).  
 5. Je angefangene 8 PKW - Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbau der Pflanzenliste 2 mind. in der Qualität 3 xv, 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 7,5 m<sup>2</sup> 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. B 3 und B 4 zu vorzunehmen.  
 6. (trifft nicht zu)  
 7. In den gewerblichen Baugebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO sind landschaftszugewandte Fassadenflächen ab einer Länge von 40 m, die auf einer Länge von > 5 m keine Türen, Tore oder Fenster aufweisen, mit Kletter-/Krankpflanzen (vgl. Pflanzenliste 4) dauerhaft zu begrünen. Pro angefangener 5 m Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Bei nicht selbstkletternden Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).  
 8. Die 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**

**Pflanzenliste 1 - standortgerechte Laubgehölze**

**Großkronige Baumarten**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Röbische	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

**Mittelkronige Baumarten**

Vogelkirsche	Prunus avium
Eibersiche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Holzahorn	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Zitter-Pappel	Populus tremula
Salweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus

**Straucharten**

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Pflaflentischchen	Euonymus europaea
Reinweide	Ligustrum vulgare
Brombeere	Rubus fruticosus

**Pflanzenliste 2 - Straßensäumer**

**Großkronige Baumarten**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

**Mittel-/ Kleinkronige Baumarten**

Apfelödem	Crataegus 'Carrierei'
Stadtblaume	Prunus caryocarpa 'Charitcleer'
Mehlbere	Sorbus aria
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'

**Pflanzenliste 4 - Kletter-/ Rankpflanzen**

<b>ohne Rankhilfe</b>	Hedera helix
Efeu	Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia
Kletterweiden	Hydrangea petiolaris
<b>mit Rankhilfe</b>	
Strahlengriffel	Actinidia arguta
Pfeifenwinde	Aristolochia macmophylla
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Arenmonweidenrebe	Clematis montana 'Rubens'
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitiflora
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum

**Gesetzesbezüge**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I, S. 394)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: \*Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung\*  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

**Präambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, S. 394); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert am 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der Fassung vom 8.2.2024 hat der Rat der Stadt Bockenem diesen Bebauungsplan Nr. 01-18 "Gewerbepark", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den  
 Siegel  
 Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
 Bockenem, den  
 Siegel

**Pflanzenliste 2 - Straßensäumer**  
 Siegel  
 Bürgermeister

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Siegel  
 Bürgermeister

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 056-L4-3/2025, Stand vom 12.03.2025).  
 Hildesheim, den  
 Siegel  
 Bürgermeister

- Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim -  
 (Unterschrift)

**Planverfasser**  
 Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 Hannover im März 2025

**BÜRO KELLER**  
 Büro für städtebauliche Planung  
 Lothringer Straße 15 30559 Hannover  
 keller@bkk.de | 0511 929230 Fax 0511 929282

**Veröffentlichung im Internet**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 5. 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 Bürgermeister

**Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 5. 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 Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Bockenem hat den Bebauungsplan, 5. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan, 5. Änderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 Bürgermeister

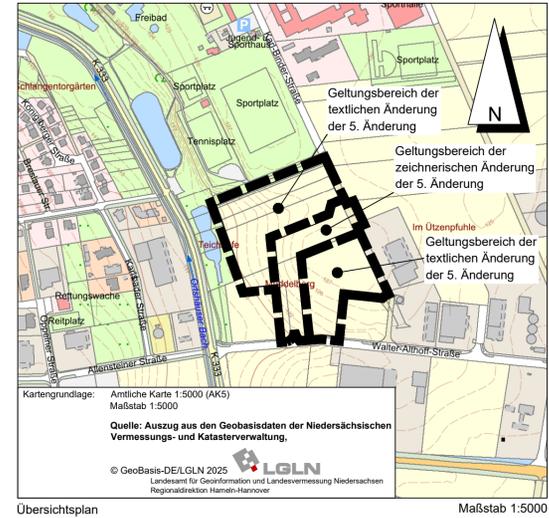
**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Bockenem, den  
 Siegel  
 Bürgermeister

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

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



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

**BOCKENEM  
 ST BOCKENEM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 01-18**

**GEWERBEPARK  
 5. ÄNDERUNG**

**M. 1:1000**

**BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG,  
 NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ,  
 PLANZEICHENVERORDNUNG**

**BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER**

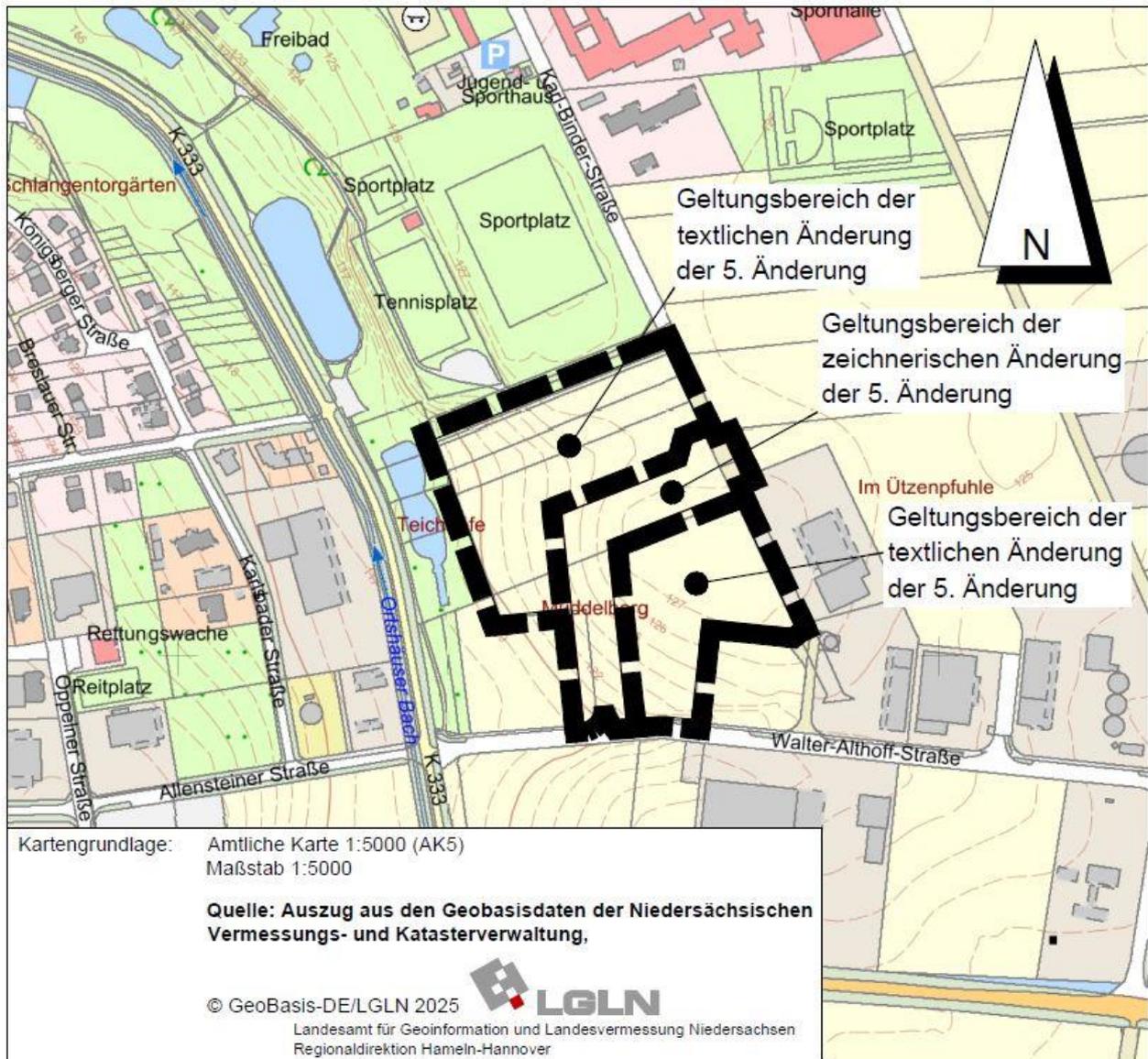
gemäß § 3 (1) BauGB					
gemäß § 4 (1) BauGB					
bearbeitet am:					
17.4.2025 / BAU					

# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB		
17.4.2025			

## STADT BOCKENEM

### BEBAUUNGSPLAN 01 - 18 „GEWERBEPARK“, 5. ÄNDERUNG



## **1. Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 5. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark Ost“ beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Diese Änderung besteht aus zwei Planbereichen im Südosten der Kernstadt Bockenem zwischen den Sportanlagen im Norden und der Walter-Althoff-Straße im Süden. Während in einem kleineren zeichnerischen Änderungsbereich eine Verkehrsfläche aufgegeben werden soll, wird im umgebenden größeren Änderungsbereich die zulässige Bauhöhe heraufgesetzt..

Beide Änderungsbereiche werden auf dem Deckblatt dieser Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Regionale Raumordnungsplanung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2006 (RROP) für den Landkreis Hildesheim stellt Bockenem als Grundzentrum im System der zentralen Orte dar, in dem zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf vorzuhalten sind. Ziele und Grundsätze des RROP sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt für die vorliegende Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dar. Er wird auf der folgenden Seite auszugsweise dargestellt.

### **2.3 Bebauungsplan, bisherige Fassung**

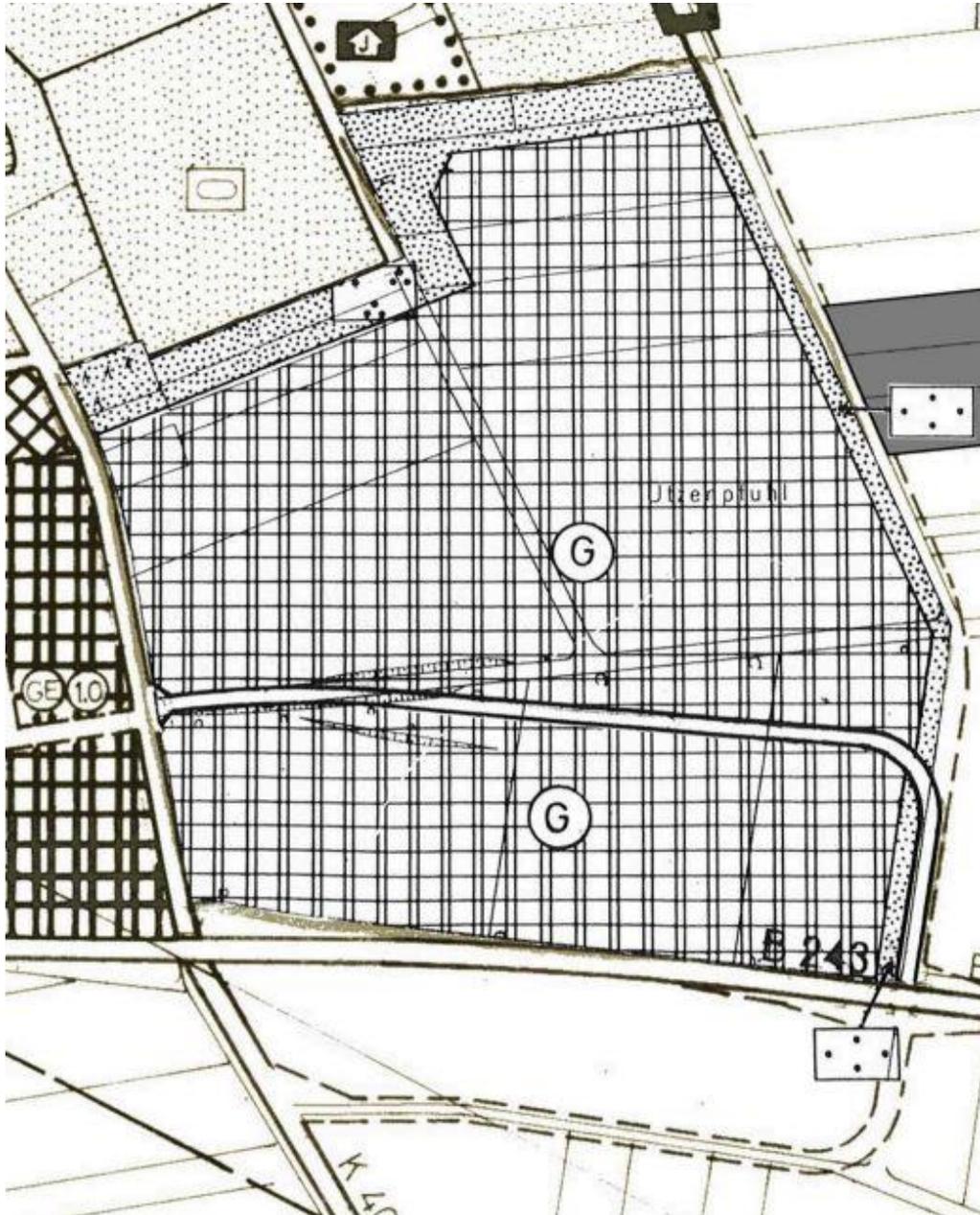
Der Bebauungsplan setzt in seiner Fassung der 4. Änderung für die Änderungsbereiche Gewerbegebiete fest, die bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Bauhöhe von 12 m bebaut werden dürfen, und die durch eine Stichstraße von der Walter-Althoff-Straße aus erschlossen werden.

Textlich werden Festsetzungen zugunsten des Immissionsschutzes und der Grünstaltung des Baugebiets erlassen.

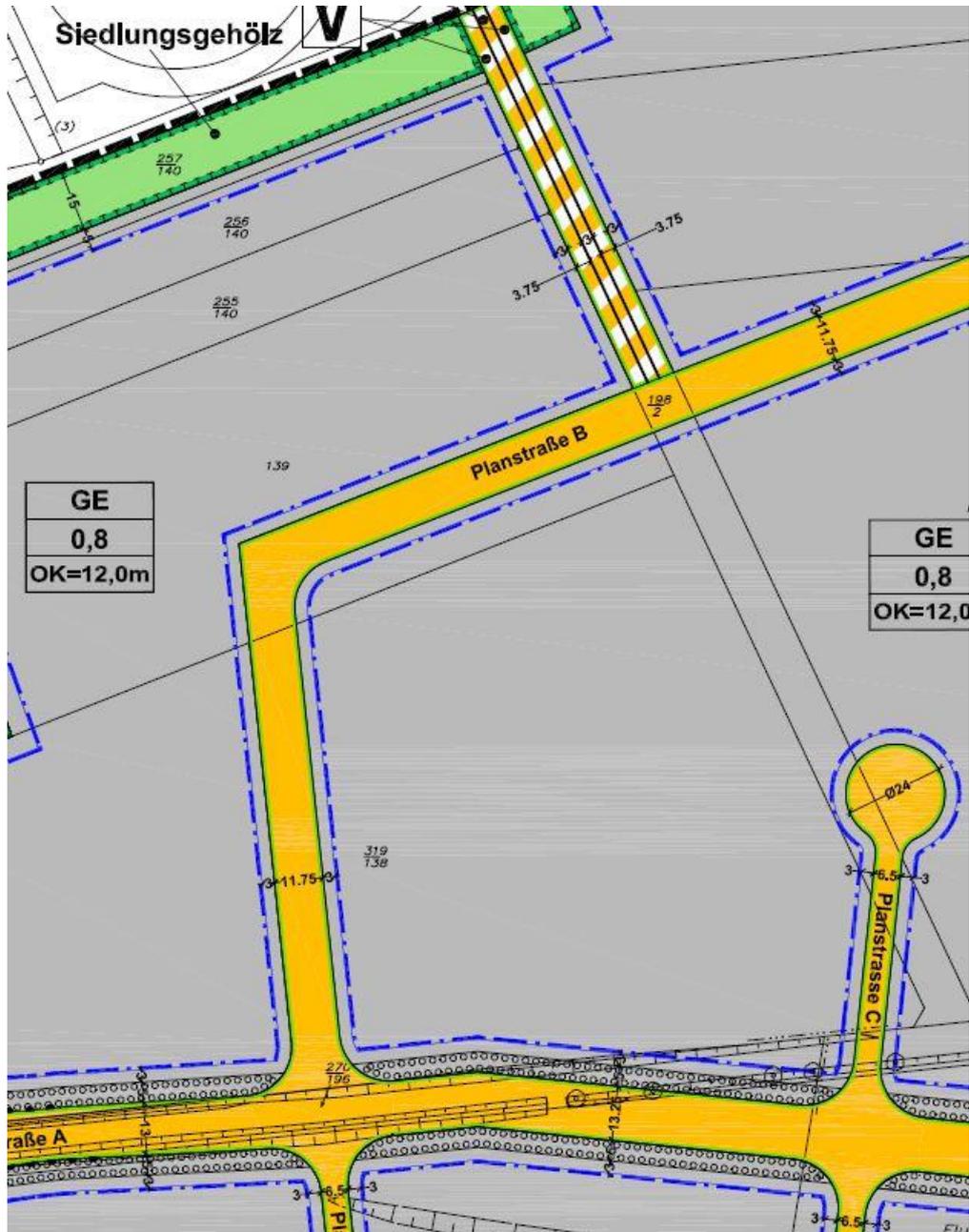
Die 1. bis 3. Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der 5. Änderung.

Der Ursprungsplan sowie die 4. Änderung werden im Folgenden auszugsweise dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, aus M 1:5.000



## Auszug aus dem Bebauungsplan (Ursprungsfassung), aus M 1:1.000



### Auszug aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes, aus M 1:1.000



#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf die beiliegende Vorprüfung des Einzelfalls verwiesen, die durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beiliegt.

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Die ursprünglich vorgesehene ringförmige Erschließungsstraße (Planstraße B im Ursprungsplan) wurde bereits innerhalb der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes in ihrem östlichen Teil aufgehoben, weil der 4. Änderungsbereich insgesamt von einem einzelnen Betrieb genutzt werden sollte. Die im Westen heranführende Planstraße B sollte dementsprechend in einem Wendeplatz enden. Die zulässige Bauhöhe wurde für den Geltungsbereich der 4. Änderung um 3 m heraufgesetzt, um eine angemessene Nutzung des Gebietes zu ermöglichen, ohne dass dadurch das Landschaftsbild in wesentlichem Maße zusätzlich beeinträchtigt wurde.

Innerhalb der vorliegenden 5. Änderung soll nunmehr auch der westliche Teil der Planstraße B aufgehoben werden, weil sich auch hier ein Investor gefunden hat, der das gesamte Gebiet einheitlich nutzen möchte, so dass für die Planstraße B nunmehr insgesamt kein Bedarf mehr besteht.

Im textlichen Änderungsbereich wird zusätzlich und ebenfalls analog zur 4. Änderung die zulässige Bauhöhe um drei Meter heraufgesetzt. Dadurch entsteht in diesem Gesamtbereich nördlich der Walter-Althoff-Straße eine homogene Nutzbarkeit.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ansonsten aus der bisherigen Planfassung, soweit sie für die Änderungsbereiche zutreffen. Dies gilt auch für die Begrenzung der zulässigen Schallemissionen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Bockenems im Sinne des § 13a (1) BauGB. Die Gewerbegebiete innerhalb der 5. Änderung beinhalten eine zulässige Grundfläche von ca. 26.000 m<sup>2</sup>. Daraus folgt gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB die Notwendigkeit einer Einschätzung, ob nach einer überschlägigen Prüfung bestimmter in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien die Änderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen habe. Diese Einschätzung wurde durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, durchgeführt und liegt dieser Begründung als ihr gesonderter Teil bei. Die >Einschätzung kommt zu dem Ergebnis dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes bzw. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

#### **4. Zur Verwirklichung der 5. Änderung zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 – 18

„Gewerbepark“

vom bis einschließlich

gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister