

Bekanntmachung

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 01-03 "SÜD", 10. Änderung, Stadtteil Bockenem

Die Stadt Bockenem führt die 10. Änderung des Bebauungsplanes 01-03 "SÜD" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch.

Der Bebauungsplanentwurf liegt mit Begründung in der Zeit vom

06. April 2022 bis 05. Mai 2022

im Bauamt der Stadt Bockenem, Buchholzmarkt 1, (Zimmer 13), 31167 Bockenem, öffentlich zur Einsichtnahme aus. Stellungnahmen können innerhalb dieser Frist bei der Stadt Bockenem während der allgemeinen Sprechzeiten der Stadtverwaltung abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Anträge nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sind unzulässig, soweit damit Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Planbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Süd befindet sich im Südosten der Ortschaft Bockenem, auf der Ostseite der Straße "Schlangenweg". Er ist auf der anliegenden Übersichtskarte dargestellt, die Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Allgemeine Sprechzeiten sind:

Montag bis Freitag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr,
Dienstag	14.00 Uhr bis 16.30 Uhr,
Donnerstag	14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
jeden ersten Samstag im Monat	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

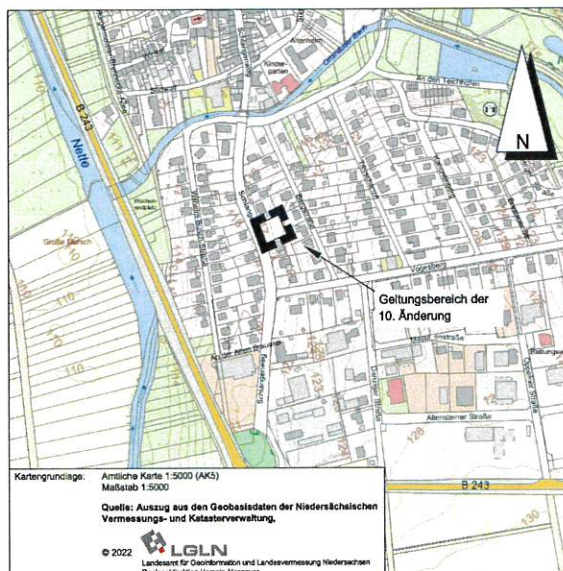
Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung kann abgesehen werden, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Ziele des Artenschutzes bzw. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinsch. Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Der Bürgermeister


Rainer Block



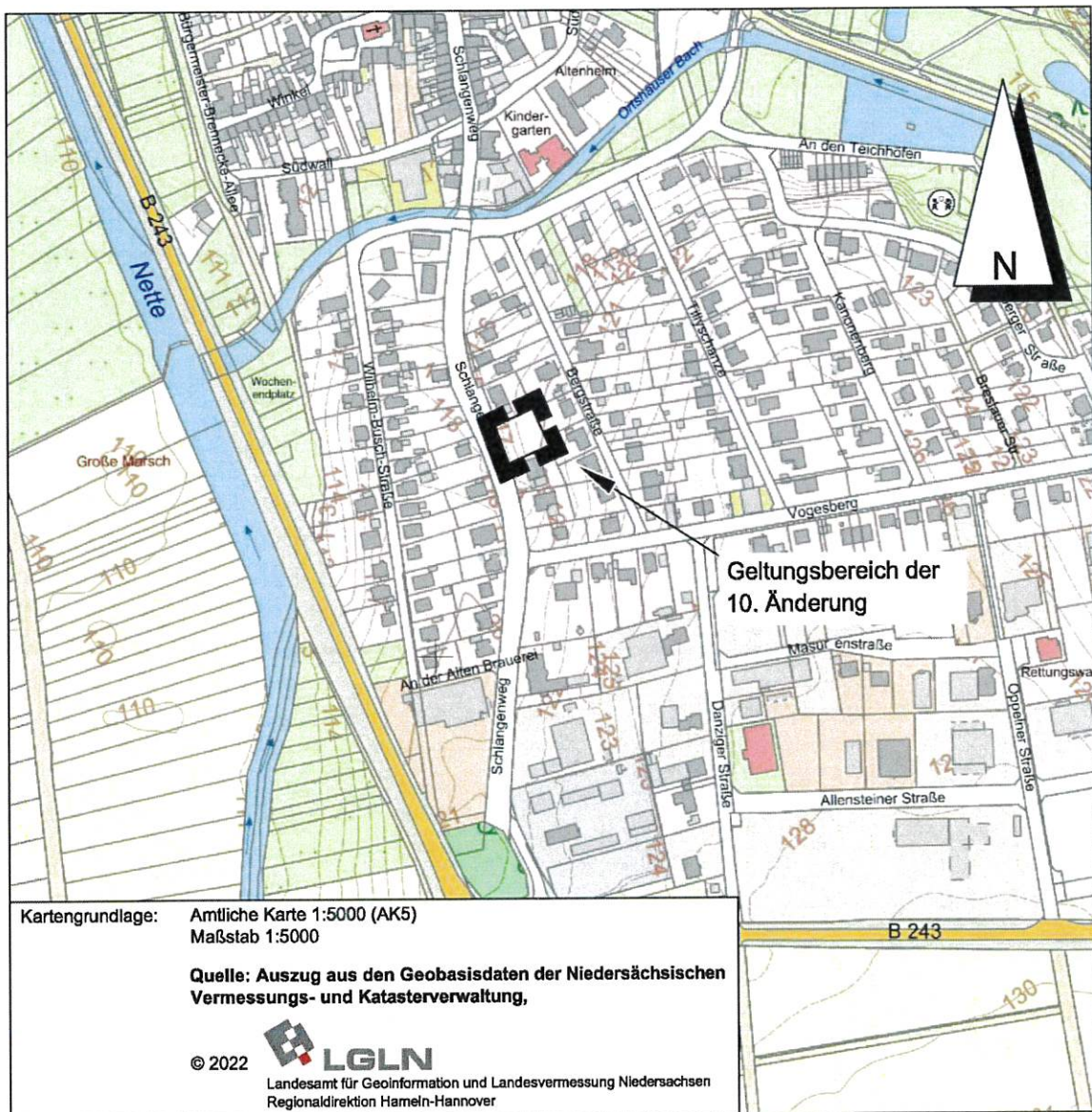
ausgehängt: 29.03.2022
abzunehmen: 06.05.2022



BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

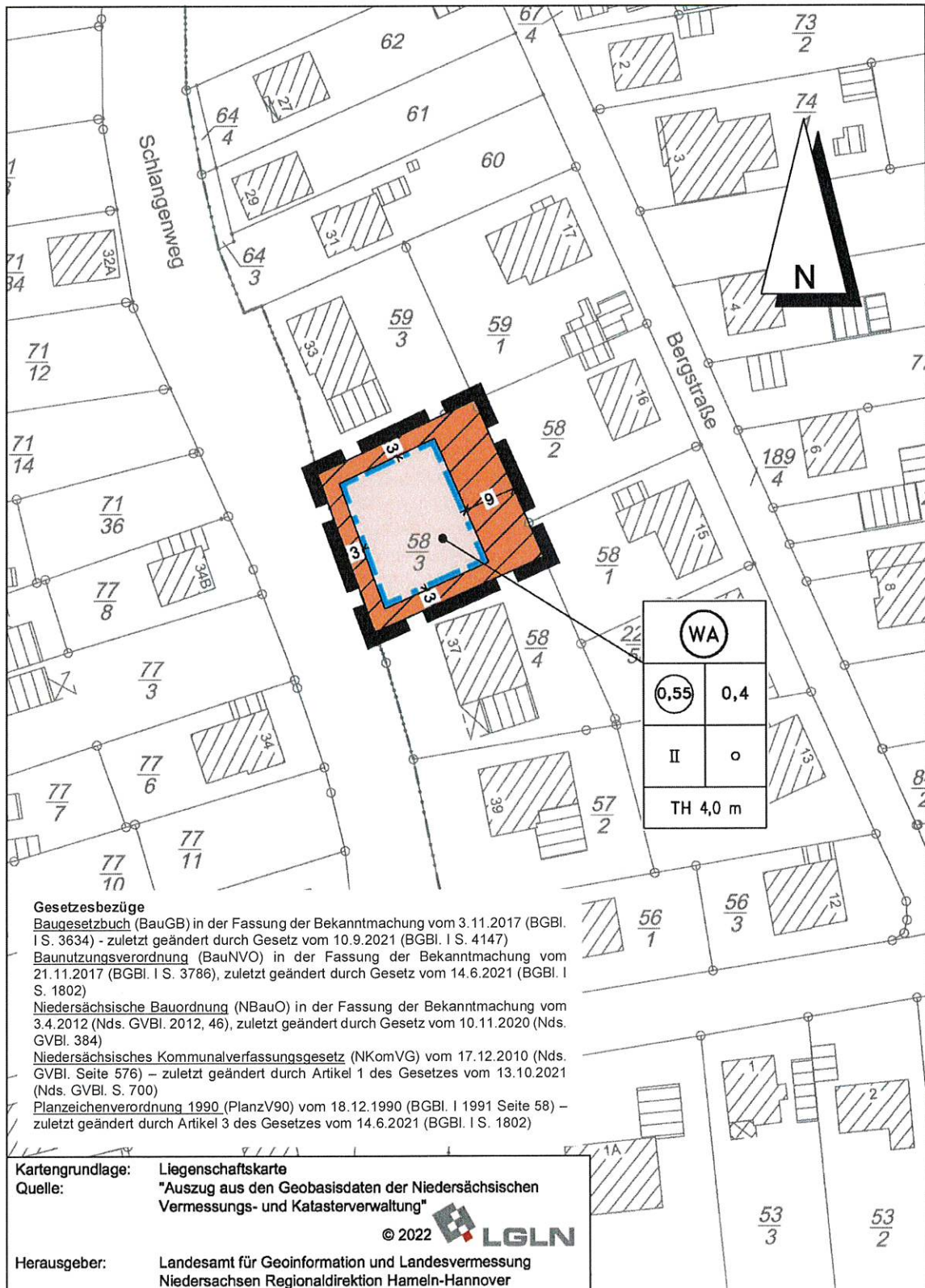
Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
24.2.2022			

STADT BOCKENEM BEBAUUNGSPLAN NR. 01-03 „SÜD“ 10. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 01-03 „Süd“, 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

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 4,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise

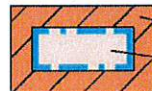


Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die durch TH festgesetzte maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen jeder Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen, bzw. und der Oberkante (Attika) von Flachdächern) darf an keiner Stelle über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudekörpers mit dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) überschritten werden. Außerdem darf die angegebene Höhe der Traufe zuzüglich 1,50 m über Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme nicht überschritten werden. Ausgenommen von der letztgenannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zwerghäuser, Dachaufbauten einschließlich Gauben und Dacheinschnitte, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge.

NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2. 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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 01-03, 10. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und der Textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 10. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Bockenem, Flur: 7
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.
(Antragsnummer: L4-19/2022, Stand vom 6.2.2022)

Hildesheim, den

LGLN RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim –
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 10. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2022

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 10. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 10. Änderung gemäß § 13 BauGB 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 10. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 10. Änderung gemäß § 13 BauGB 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 10. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 10. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 10. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 01-03 „Süd“ in der Kernstadt Bockenem beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 10. Änderung umfasst ein bislang unbebautes Grundstück im Südosten der Kernstadt auf der Ostseite des Schlangenweges. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem ist durch den Inhalt der Änderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

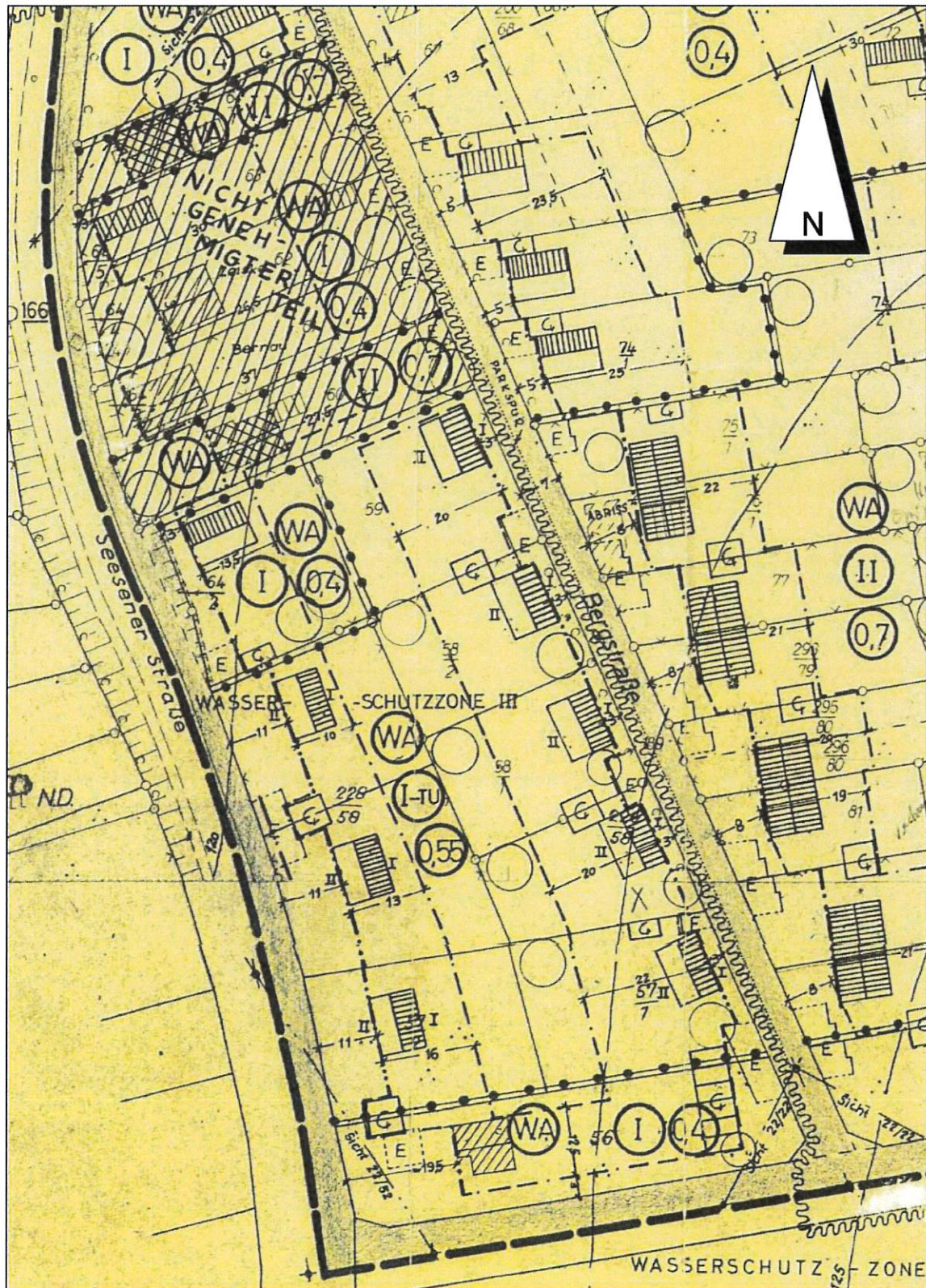
Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 setzt in seiner hier maßgeblichen Ursprungsfassung ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Geschossflächenzahl von 0,55 eingeschossig zuzüglich talseitigem Untergeschoss bebaut werden darf. Die sehr schmale überbaubare Fläche wird nach Westen durch eine Baulinie begrenzt, an die herangebaut werden muss. Diese Baulinie hat einen Abstand zur Erschließungsstraße Schlangenweg von 11 m. Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch ein Gebäudesymbol bestimmt. Entlang der Südgrenze des Änderungsbereiches ist eine Fläche für Einstellplätze und eine Garage vorgesehen. Der Bereich ist weiterhin als „Wasserschutzzone III“ gekennzeichnet.

Die Festsetzung „Satteldach v. 25 – 30°“ wurde im Jahr 2001 vom Landkreis Hildesheim als nicht mehr gültig bezeichnet, weil ihre Überleitung im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten der Niedersächsischen Bauordnung nicht stattgefunden habe.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 10. Änderung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden auszugsweise im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 01-03 „Süd“, M 1 : 1.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das einzige unbebaute Grundstück in diesem Bereich Bockenems. Das Gelände steigt verhältnismäßig steil nach Osten an und weist derzeit einen dichten Baumbewuchs auf. Innerhalb des Baugebietes ist planungsrechtlich eine durchgehende Bebauung vorgesehen. Die Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Für dieses letzte in diesem Bereich unbebaute Grundstück soll die überbaubare Fläche erweitert und die westliche Baulinie durch eine Baugrenze, bis zu der herangebaut werden darf, ersetzt werden.

Durch den Abstand der bisherigen Baulinie von 11m m zum Schlangenweg würde ein mögliches Gebäude sehr weit nach Osten in den Hang hinein gezwungen werden. Dadurch würden die Baukosten erheblich steigen, ohne dass diese Lage eines Gebäudes aus heutiger Sicht städtebaulich zwingend erforderlich wäre. Die überbaubare Fläche wird daher erweitert und in dem Zusammenhang auf die Festsetzung der Baulinie, an die herangebaut werden muss, zugunsten einer Baugrenze verzichtet, an die herangebaut werden kann.

Die Festsetzung einer bestimmten Lage von Einstellplätzen und einer Garage sowie der Stellung baulicher Anlagen wird heute ebenfalls nicht mehr als notwendig erachtet und daher gestrichen.

Die bisherige Festsetzung eines talseitigen Untergeschosses ist heute so nicht mehr anzuwenden. Stattdessen wird nunmehr eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer bergseitigen eingeschossigen Traufhöhe festgesetzt. Damit kann an dem ursprünglichen Planungsziel festgehalten werden.

Die (nachrichtliche) Darstellung einer Wasserschutzzone ist heute nicht mehr beachtlich, da das Trinkwasser für Bockenem über eine Fernwasserleitung aus der Grane-Talsperre bezogen wird.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

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

4. Zur Verwirklichung der 10. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die Frage nach Altablagerungen und Bodenkontaminationen ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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 vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen.
Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister