

# Bekanntmachung

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

## Bebauungsplan Nr. 04-01 "Auf dem Meineberg", 1. Änderung, Stadtteil Bültum

Die Stadt Bockenem führt die 1. Änderung des Bebauungsplanes 04-01 "Auf dem Meineberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durch.

Der Bebauungsplanentwurf liegt mit Begründung in der Zeit vom

**10. September 2021 bis 11. Oktober 2021**

im Bauamt der Stadt Bockenem, Buchholzmarkt 1, (Zimmer 11), 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 2. Änderung befindet sich im Norden der Ortschaft Bültum. Er ist auf der anliegenden Übersichtskarte dargestellt, die Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Allgemeine Sprechzeiten sind:

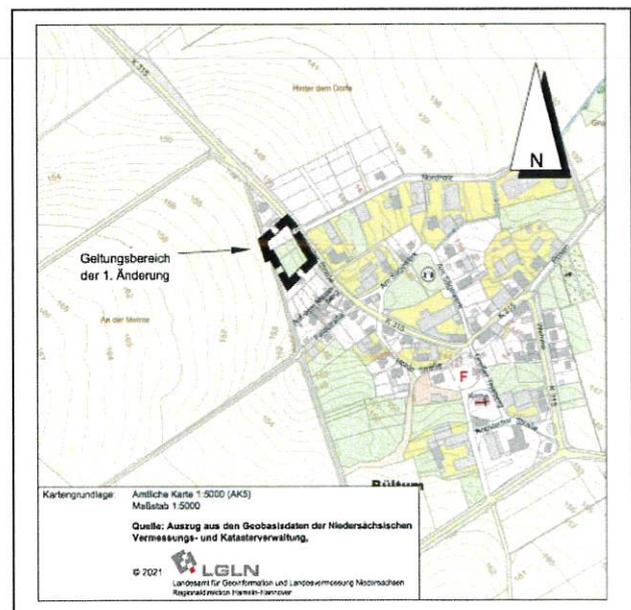
Montag bis Freitag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr,
Dienstag	14.00 Uhr bis 16.30 Uhr,
Donnerstag	14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
jeden ersten Samstag im Monat	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a 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.

In Vertretung  
Kerstin Warnecke



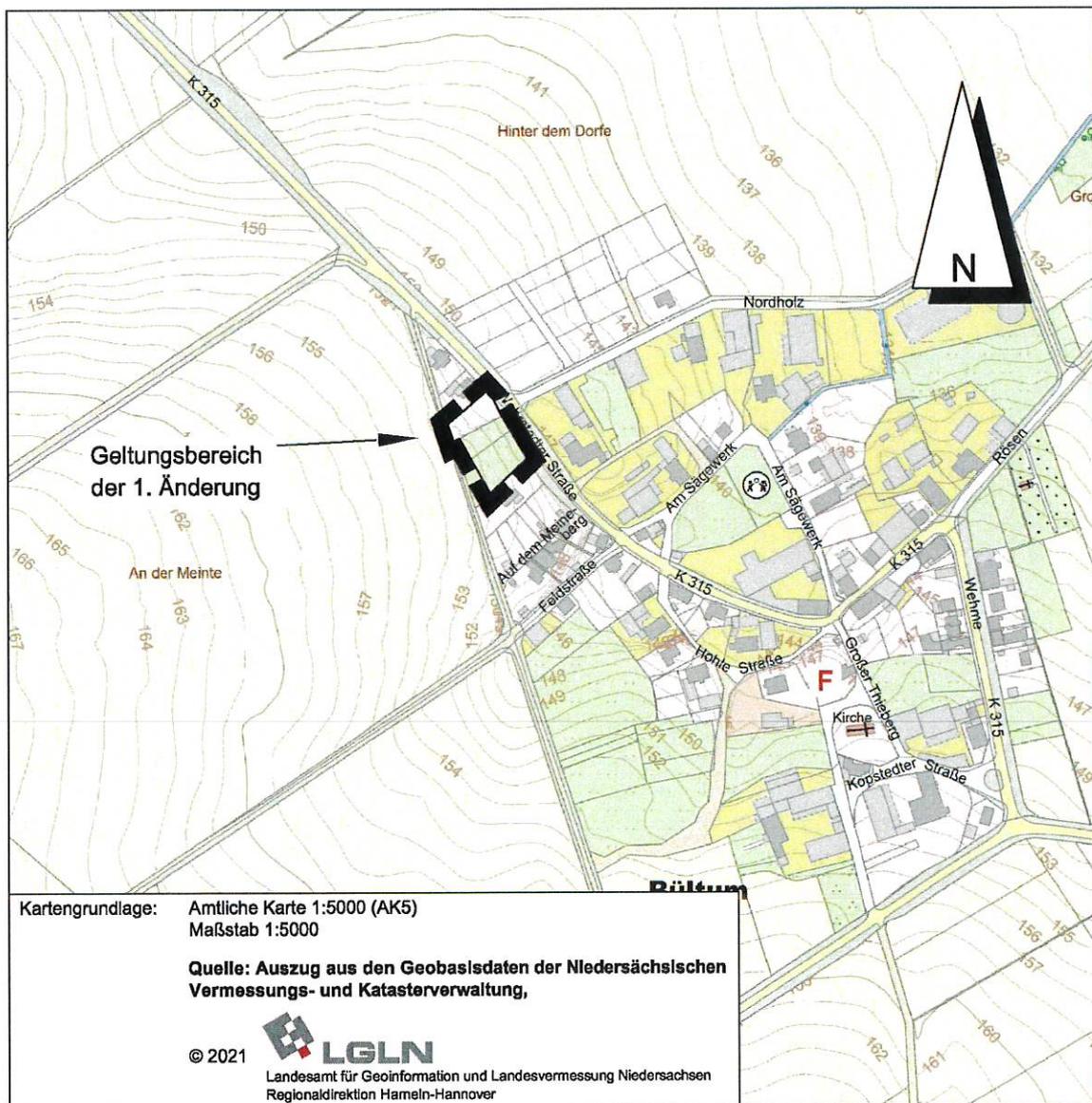
ausgehängt: 02.09.2021  
abzunehmen: 12.10..2021



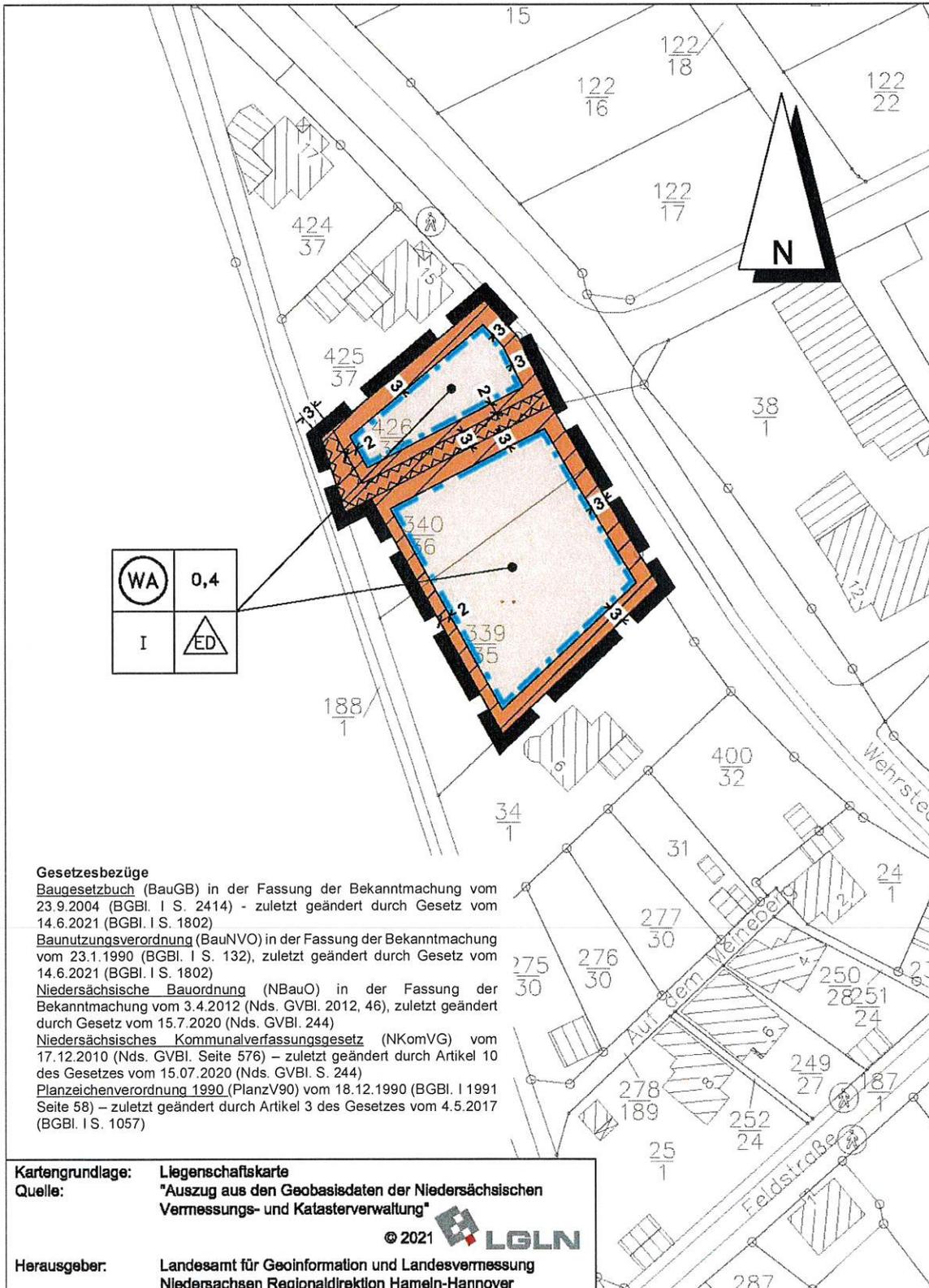
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
2.9.2021			

STADT BOCKENEM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 04/01 „AUF DEM MEINEBERG“  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
1. ÄNDERUNG  
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



### Bebauungsplan Nr. 04/01 „Auf dem Meineberg“, 1. Änderung, 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)

0,4 Grundflächenzahl

### Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

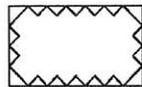


offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig



Baugrenze

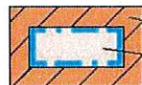
### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



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



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).
2. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße ist mindestens ein standortheimischer Laubb Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

3. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet dieser Bebauungsplanänderung seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

## 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.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-01 „Auf dem Meineberg“ der Stadt Bockenem.

### § 2 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, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

---

### § 3 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.

**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. 04/01 „Auf dem Meineberg“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

**Aufstellungsbeschluss**

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

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

Bockenem, den

Siegel

Gemeindedirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Flur: Flur 2

Gemarkung: Bültum

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-230/2021, Stand vom 31.08.2021).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Ort) (Datum)

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

Siegel

(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 15  
Telefon (051) 522630 Fax 529682

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Bockenem, den

Siegel

Gemeindedirektor

**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

Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. 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

Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**

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

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

Bockenem, den

Siegel

Gemeindedirektor

**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

Gemeindedirektor

## BEGRÜNDUNG

### 1. Aufstellung des Bebauungsplanes

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-01 „Auf dem Meineberg“ in Bültum beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang westlich der Wehrstedter Straße“. Er wird 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 Bornum 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 ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 dar. Im Nordosten besteht noch eine kleine Fläche für die Landwirtschaft.

Aufgrund der Planungsziele der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen, und es wird zukünftig eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die bisherige Fassung des Flächennutzungsplanes sowie die Berichtigung werden im Folgenden dargestellt.

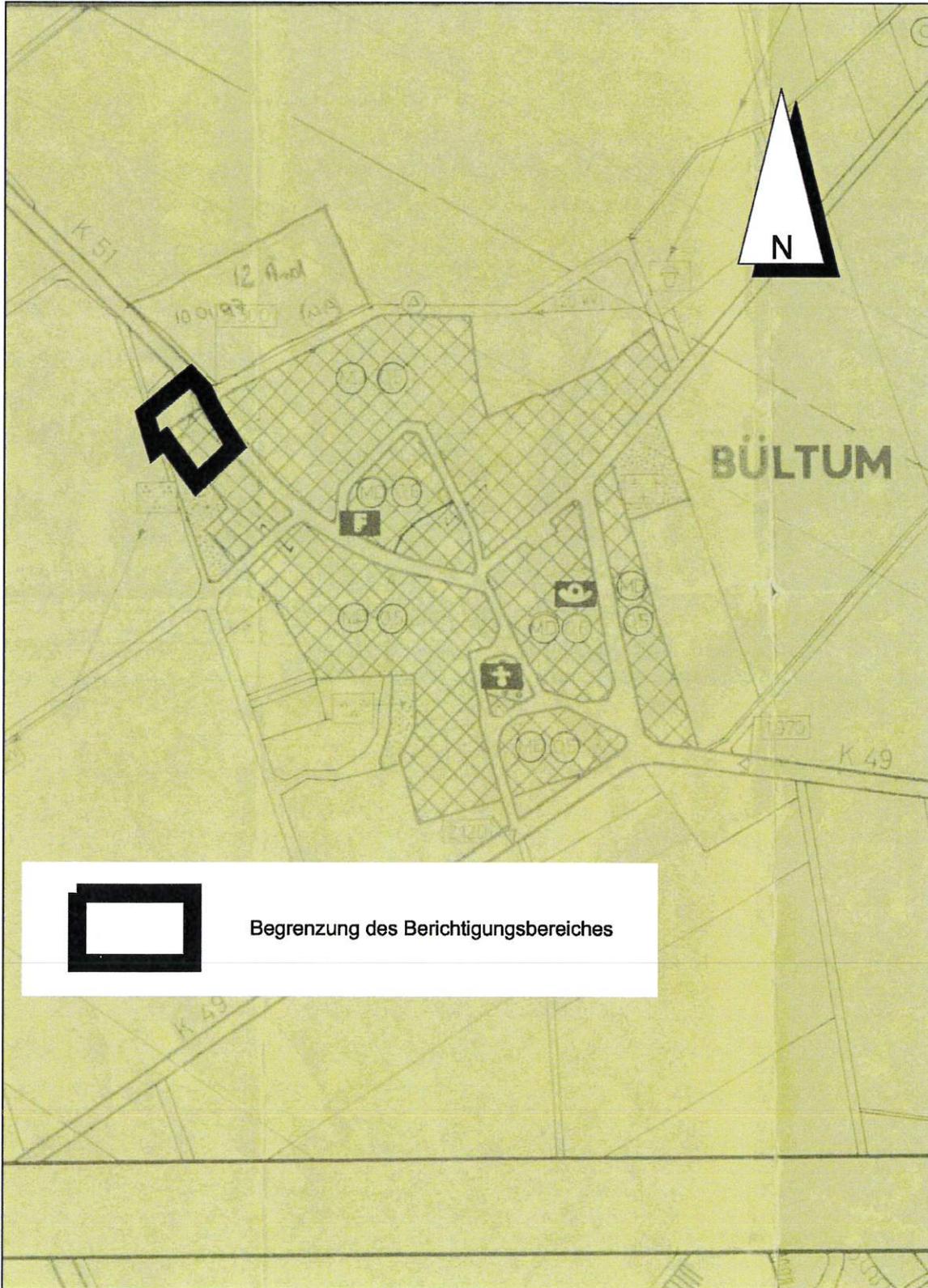
#### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)

Der Bebauungsplan setzt bislang ein Dorfgebiet fest, das bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise bebaut werden darf.

Es wird bestimmt, dass je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum ist. Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit einem bestimmten Abflussbeiwert anzulegen. Dächer müssen grundsätzlich rot und mit 30° bis 45° geneigt sein.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



## Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )

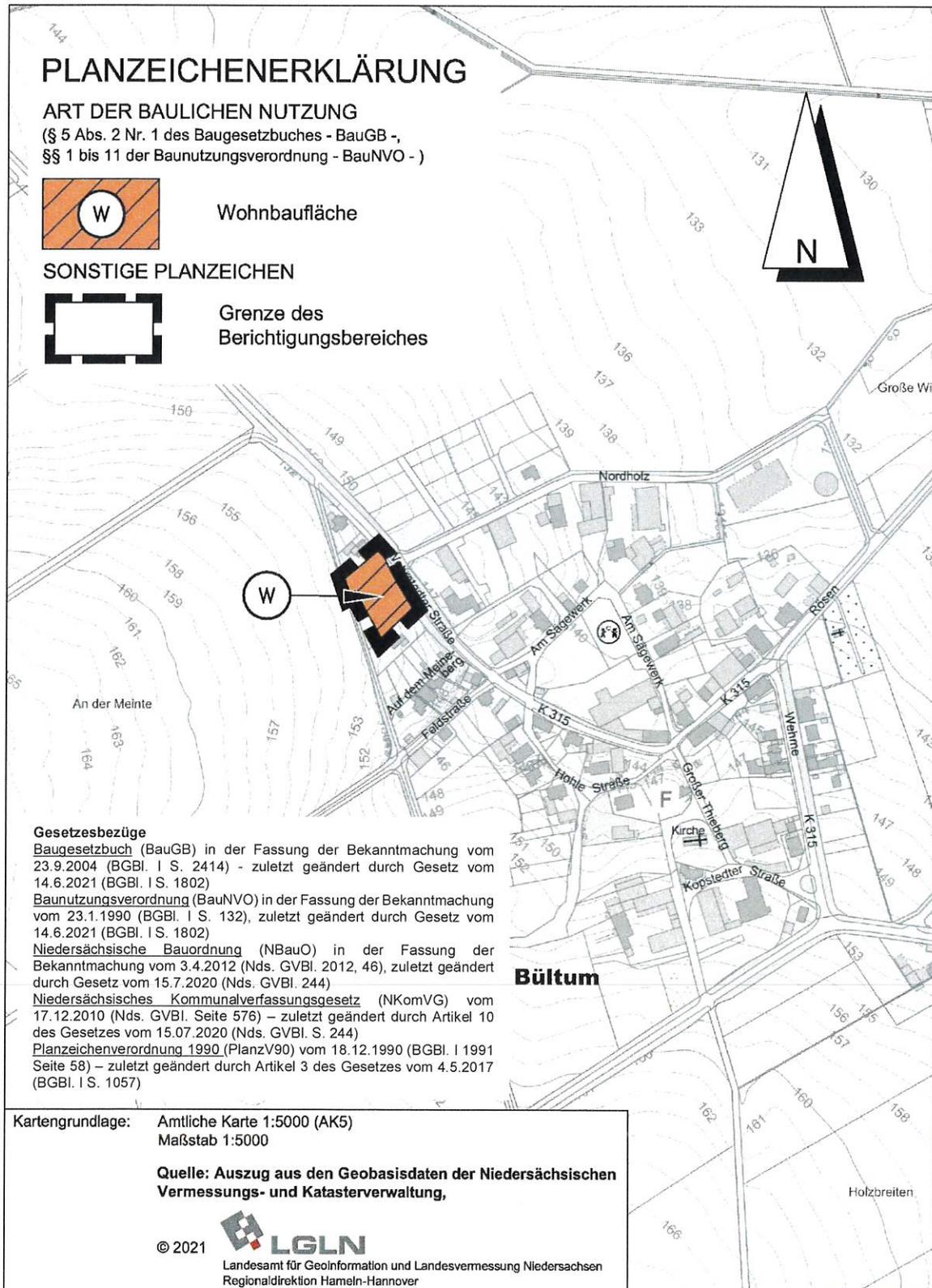


Wohnbaufläche

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des  
Berichtigungsbereiches



#### Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.7.2020 (Nds. GVBl. 244)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

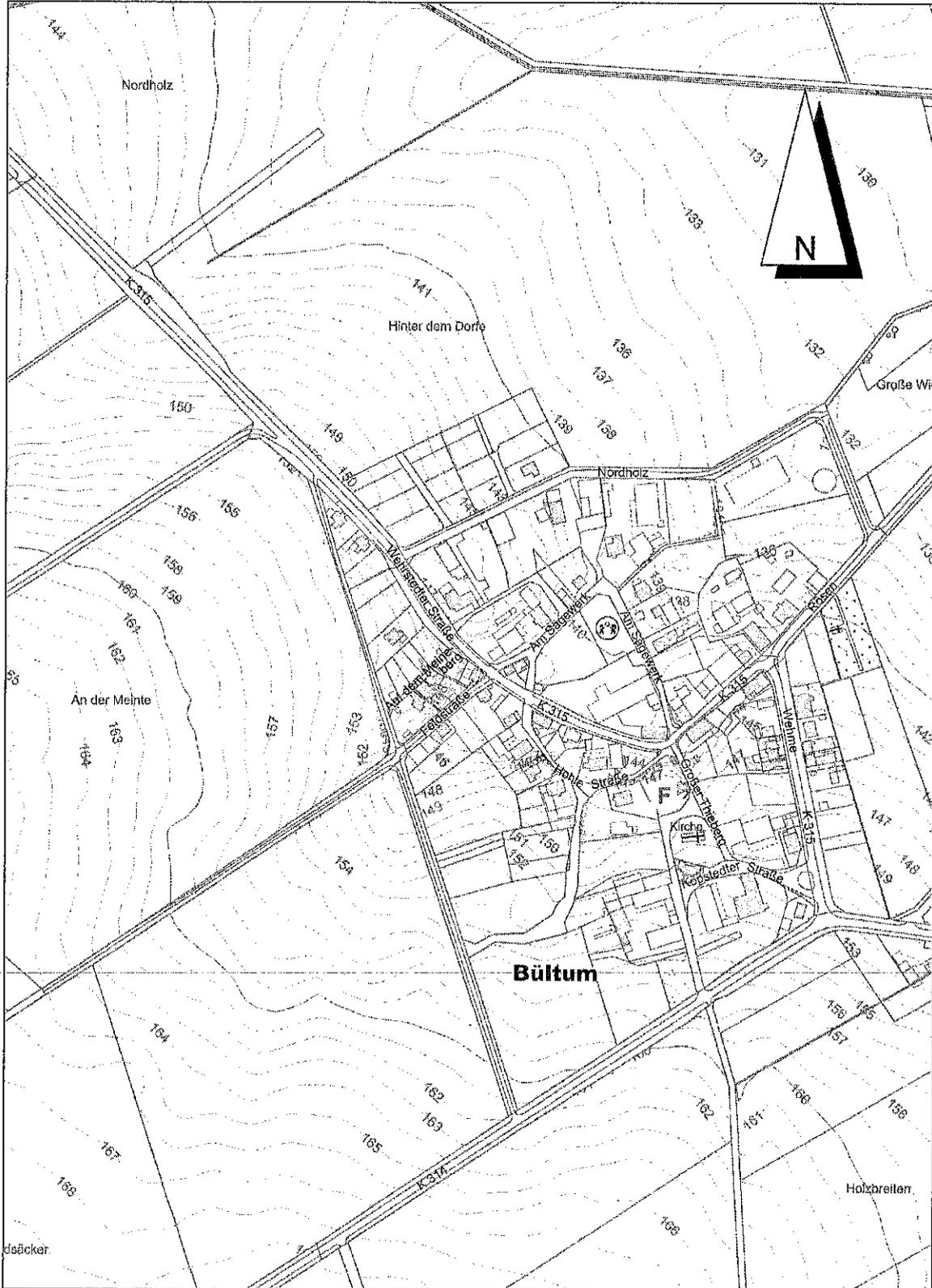
Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)  
Maßstab 1:5000

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



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

Bebauungsplan „Auf dem Meineberg“, Ursprungsfassung, M 1 : 1.000



#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist bislang nicht bebaut. Er stellt sich dort als Grünland mit randlichen Gehölze dar.

### 3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Festsetzung eines Dorfgebietes wird in diesem Teilbereich Bültums nicht mehr als sinnvoll beurteilt. Landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen sind weder vorhanden noch werden sie für die Zukunft als Neuanlagen noch erwartet. Da hier für die Zukunft die Wohnnutzung die Hauptrolle spielen wird, soll statt des Dorfgebietes zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sollen beibehalten werden, weil sie hier eine angemessene Bebauung ermöglichen. Allerdings ist eine Geschossflächenzahl aufgrund der heute anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung nicht mehr erforderlich, nachdem Flächen in Nicht-Vollgeschossen nicht mehr auf die zulässige Geschossflächen anzurechnen sind.

Die Festsetzungen zugunsten des Erhalts und der Neuanpflanzung innerhalb der Baugrundstücke werden im Grundsatz beibehalten, aber aktualisiert. Insbesondere die Bestimmung, dass je 100 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein Baum anzupflanzen ist, wird heute nicht mehr als zumutbar beurteilt, da dann kaum noch eine Bebauung mehr möglich wäre.

In der Örtlichen Bauvorschrift wird auf die Beschränkung auf rote Dachfarben verzichtet, weil der Ausschluss inzwischen durchaus verbreiteter Farbtöne wie beispielsweise anthrazitfarben nicht mehr als zeitgemäß angesehen wird.

Der Bereich zulässiger Dachneigungen wird erweitert, um eine flexiblere Gestaltungsmöglichkeit von Dächern zu bieten. Die Ausnahmeregelung wird in diesem Zusammenhang aktualisiert.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Innenentwicklung Bültums gefördert werden. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das einer 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 danach im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) 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 Ver- und Entsorgung der Änderungsbereiches ist bereits sichergestellt. Dies betrifft auch den Löschwasserbedarf.

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

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister