

# Bekanntmachung

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

## Bebauungsplan Nr. 02-04 "Oberes Sufeld", 2. Änderung, Stadtteil Bönningen

Die Stadt Bockenem führt die 2. Änderung des Bebauungsplanes 02-04 "Oberes Sufeld" 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 2. Änderung umfasst ein bislang unbebautes Grundstück im Nordwesten des ursprünglichen Bebauungsplans an der Straße „Zur Schlackenmühle“. Er ist auf der anliegenden Übersichtskarte dargestellt, die Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

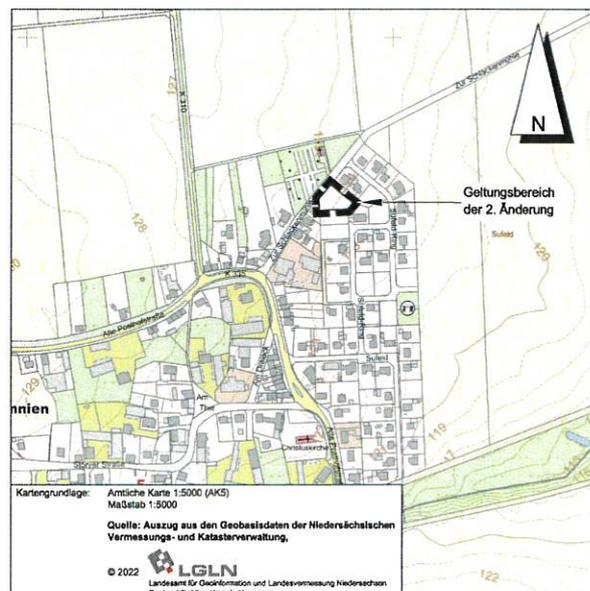
Allgemeine Sprechzeiten sind:

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

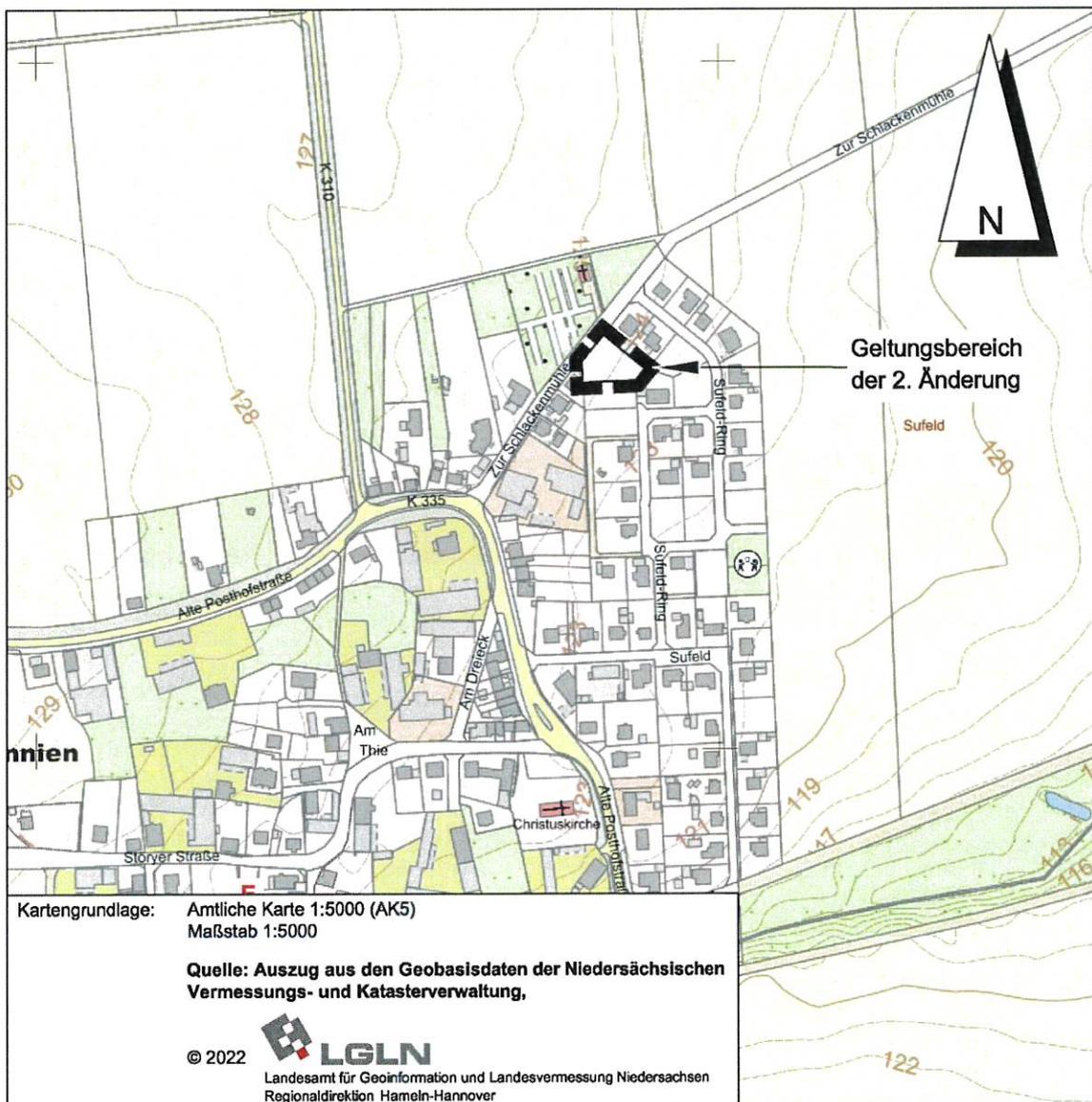


ausgehängt: 29.03.2022  
abzunehmen: 06.05.2022

# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
1.3.2022			

STADT BOCKENEM  
STADTTEIL BÖNNIEN  
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT NR. 02-04 „OBERES SUFELD“  
2. ÄNDERUNG





## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens drei standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm bzw. als mindestens dreijährige Obstbäume und fünf standortgerechte Großsträucher, 60- 100 cm, anzupflanzen und zu erhalten. Die gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 geforderten Bäume und Sträucher können nicht angerechnet werden.
2. Maßnahmen und Anpflanzungen nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und den Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind mit Ausnahme auf Verkehrsflächen, Grünflächen und der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen. Anpflanzungen und Maßnahmen auf Verkehrsflächen, Grünflächen und der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken sind durch die Stadt Bockenem spätestens in der nächsten auf das Ende einer Baumaßnahmen folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durchzuführen.
3. Die Textliche Festsetzung „In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Traufhöhe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut an den Traufseiten gemessen) die angegebene Höhe über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Mitte des Baugrundstücks, nicht überschreiten.“ wird ersatzlos aufgehoben.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-04 „Oberes Sufeld“ der Stadt Bockenem Stadtteil Bönningen.

### § 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind 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.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs.3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, bei der folgende Festsetzung dieser Bauvorschrift missachtet werden:

Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000.- Euro geahndet werden.

## 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 der § 84 der Nds. Bauordnung vom 3.4.2012 (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. 02-04, 2. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. 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: Bönningen, Flur: 5  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. (Antragsnummer: L4-26/2022, Stand vom 12.02.2022)  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den

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

Im Auftrage

Siegel

.....  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 2. 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) 522630 Fax 529682

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. 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 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 2. 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 2. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. 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 2. 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 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 02-04 „Oberes Sufeld“ im Stadtteil Bönningen beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung umfasst ein bislang unbebautes Grundstück im Nordwesten des ursprünglichen Bebauungsplans an der Straße „Zur Schlackenmühle“. 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 setzt innerhalb seiner textlichen Vorgaben unter anderem eine maximale Traufhöhe bestimmte Dachneigungen fest. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan wird im Folgenden auszugsweise verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich des Bebauungsplanes und damit dieser 2. Änderung liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Bönningens. Innerhalb des Baugebietes ist planungsrechtlich eine durchgehende Bebauung vorgesehen. Der Bereich ist fast durchgehend bebaut. 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 den Bereich der 2. Änderung soll die bislang festgesetzte maximale Traufhöhe aufgehoben werden. Dies soll nur ein Grundstück betreffen, weil hier ein Wohnhaus mit Arztpraxis errichtet werden soll. Da dies in Vergleich zu einem üblichen Wohnhaus einen größeren Platzbedarf, soll für diesen Zweck eine Ausnahme von der ansonsten maximalen Traufhöhe von 4 m gemacht werden. Dadurch wird eine volle Zweigeschossigkeit einschließlich einer zweigeschossigen Fassade ermöglicht, während ansonsten das zweite Vollgeschoss sich im Dach befinden soll. Es wird als erheblicher Vorteil für Bönningen angesehen, wenn im Ort eine Arztpraxis angesiedelt werden soll, so dass für diesen Zweck die hier festgesetzte Ausnahme als angemessen und in Kauf zu nehmen beurteilt wird. Das gilt auch angesichts der Tatsache, dass diese Ansiedelung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht bestimmt, sondern lediglich ermöglicht werden kann.

Die Örtliche Bauvorschrift, für die innerhalb der 1. Änderung die Bestimmung der Dachfarben aufgehoben worden ist, soll in Bezug auf die festgesetzten Dachneigungen an heutige Anforderungen angepasst werden. Nach den bisherigen Bestimmungen müssten auch unter anderem Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Carports sowie Wintergärten eine Dachneigung von zwischen 30° und 45° aufweisen. Dies entspricht nicht den heute durchaus üblichen niedrigeren Dachneigungen sowie auch nicht den Anforderungen, die die genannten Anlagen erfüllen müssen, so dass die Örtliche Bauvorschrift in dieser Hinsicht aktualisiert werden soll. Darüber hinaus wird zugunsten einer Klarstellung definiert, was in der Örtlichen Bauvorschrift unter dem Begriff „untergeordnet“ zu verstehen sein soll.

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 2. 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