

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Sondergebiet (Flurstück 100/14 mit einer Grundstücksgröße von 5.262 m² sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfäche von 1.050 m²
- ein Backshop (Koncessionär) mit einer Verkaufsfläche von max. 80 m²
- Die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter
- Die für solche Einzelhandelsbetriebe üblichen Nebenanlagen wie Anlieferungszone, Fahrradständer und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen
- Die für Einzelhandelseinrichtungen üblichen Verwaltungs- und Sozialräume
- Büro- und Praxisräume für Dienstleister und Freiberufler
- Max. zwei Wohnungen für Betriebsangehörige des Lebensmittelmarktes (Discounters) oder für sonstige im Sondergebiet ansässige Dienstleister, Gewerbetreibende oder Freiberufler.

2. Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnoberkante der Lange Straße (Fahrbahnmittlinie), gemessen in Mitte des Flurstücks 100/14 (Straßenfront des Sondergebiets zur Lange Straße).
Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Dachhaut oder auch Attika); untergeordnete technische Einrichtungen (Kühlung, Antennen etc.) dürfen diese festgesetzte Höhe von 9,0 m um max. 2,5 m auf insgesamt 11,5 m überschreiten.

3. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen über 50 Meter zulässig.

4. Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zeitliche Beschränkung der Anlieferung

Die Anlieferung des Marktes ist aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärm) nur in der Zeit von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr zulässig.

4.2 Bauliche Maßnahmen im Bereich der Anlieferungszone

An der Anlieferungszone ist durch bauliche Maßnahmen (Einhausung oder evtl. durch eine Wand) sicherzustellen, dass die Immissionswerte gem. TA Lärm auf den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu liefern.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990

2. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (vgl. Nds. Denkmalschutzgesetz, zuletzt geändert am 05.11.2004)

3. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland zu benachrichtigen.

4. Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu informieren.

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

Mit Rechtskraft der 2. Änderung werden die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich ersetzt.

Praambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE BOCKHORN DIESE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1000

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 (STAND VOM DEZEMBER 2012). SIE SIND HINSICHTLICH DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

VAREL, DEN _____

- KATASTERAMT VAREL -

(UNTERSCHRIFT) SIEGEL

2. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN _____
Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90 · 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

ENTWURF: 31.01.2014
SATZUNG: 20.05.2014

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

SO
Einzelhandel
Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6
GH: 9,0 m
Grundflächenzahl als Höchstmaß
maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Baugrenzen, Bauweise

a
abweichende Bauweise
Baugrenzen

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; vgl. TF 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TF: 1
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE BOCKHORN HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.02.2014 DEM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 03.03.2014 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUF HINGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELT-BERICHT GEFERTIGT WURDE, DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB (B-PLAN DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 11.03.2014 BIS 08.04.2014 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34 "LANGE STRASSE" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND NR. _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34 "LANGE STRASSE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

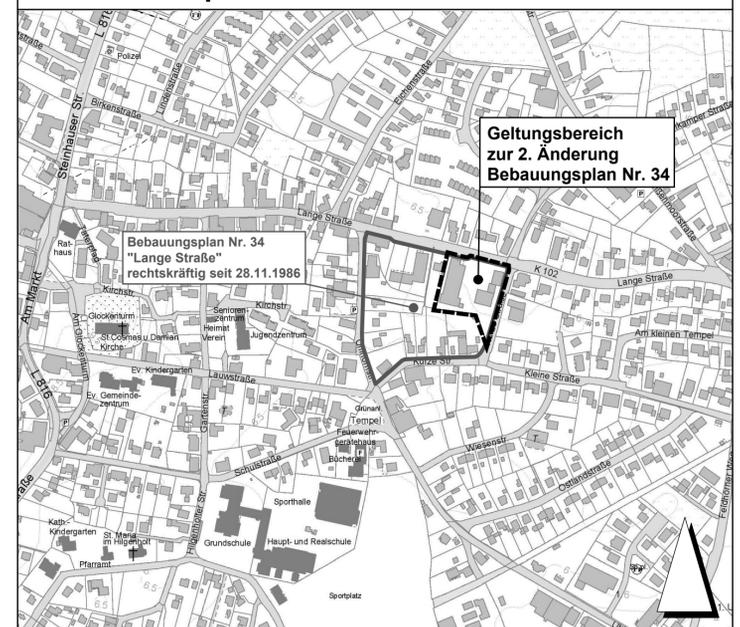
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan

1 : 5.000



Gemeinde Bockhorn

Landkreis Friesland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

"Lange Straße"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

M. 1 : 1.000

20.05.2014