

# Gemeinde Bockhorn

## Landkreis Friesland

### Satzung

### gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

(Einbeziehungssatzung)

### „An der Bäke“ in Kranenkamp



Planteam WMW GmbH & Co KG

Bearbeitungsstand: Entwurf 04.08.2016

## **Einbeziehungssatzung „An der Bäke“ gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 BauGB in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Bockhorn in seiner Sitzung am .....2016 die nachfolgende Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Kranenkamp beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 80/5, 173/2, 173/3, 173/4 und 269/172 teilw, der Flur 13 in der Gemarkung Bockhorn mit einer Gesamtgröße von 9.960 m<sup>2</sup>.

Der Bereich ist in der anliegenden Beikarte (Lageplan 1:1.000) mit ihren zeichnerischen Darstellungen, welche Bestandteil der Satzung wird, gekennzeichnet.

### **§ 2 Generelle Zielsetzung und Rechtswirkung der Satzung**

Durch die Satzung sollen Flächen, welche heute noch nicht durch die „34 –er Satzung“ aus dem Jahre 1994 abgedeckt werden einbezogen werden.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass es sich bei den beiden von der Satzung erstmals einbezogenen Flächen (Flurst. 80/5 teilw. und Flurst. 173/2) um Außenbereichsflächen handelt, welche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind.

Der geringfügigen Erweiterung des Satzungsbereiches (Arrondierung) kann nicht entgegengehalten werden, dass diese Einbeziehung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Außenbereich) widerspricht, bzw. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsbereich**

Innerhalb des Satzungsbereiches sind Vorhaben zulässig, sofern sich diese nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **§ 4 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Pensionen) i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO
- Stellplätze und Garagen i. s. d. § 12 BauNVO
- Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO

## **§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die in der Beikarte dargestellten Baugrenzen mit Abständen von 3 Metern zur dargestellten privaten Verkehrsfläche, mit 5,0 bzw. mit 8,0 Metern zur öffentlichen Straße „An der Bäke“ und zu den Randbereichen sind einzuhalten. Ausnahmen können sich im bereits bebauten Bereich ergeben.

Für die Hauptnutzung notwendige Nebenanlagen (Garagen, Carports und Abstellräume) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **§ 6 Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen, Bepflanzung**

Die in der Beikarte dargestellten drei Großbäume sind als landschaftsprägende Elemente zu erhalten. Im Fall von Abgängen sind diese durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

An den äußeren Grundstücksgrenzen innerhalb der festgesetzten Bereiche sind 3,0 m breite Gehölzpflanzungen (Heimische Sträucher und Hecken) vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.

## **§ 7 Immissionsschutz**

Die Wohnnutzungen haben die für den Außenbereich typischen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Geruch) zu tolerieren. Ein erhöhter Schutzanspruch, vergleichsweise eines Allgemeinen Wohngebietes, ist nicht abzuleiten bzw. zu begründen. Gleiches trifft für Lärmimmissionen zu.

## **§ 8 Hinweise zur Schmutzwasserableitung**

Da das Gebiet nicht an den SW- Kanal der Gemeinde angeschlossen ist, sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers auf den Grundstücken Kleinkläranlagen vorzusehen. Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland zu stellen.

## **§ 9 Sonstige nachrichtliche Hinweise**

### **1. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Friesland (Lindenallee 1, 26441 Jever, Tel.: 04461/919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel. 0441 799-2120 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.

## **2. Altlasten**

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten im Verlauf von Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## **3. Kampfmittel**

Im Zuge der Erweiterung der Satzung wurden keine Untersuchungen bzgl. Vorkommen von Kampfmitteln durchgeführt.

Die Gemeinde weist aber vorsorglich daraufhin, dass im Falle von auftretenden Verdachtsmomenten z. B. im Zuge der Durchführung von Erdarbeiten, unverzüglich die Polizei und der Landkreis einzuschalten sind.

## **4. Überdeckung der bestehenden Satzung**

Mit Rechtskraft der Einbeziehungssatzung werden die Regelungen der ursprünglichen Satzung aus dem Jahre 1994 im Bereich der Einbeziehungssatzung ersetzt.

## **Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am ....09.2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 13 Abs.2 BauGB beschlossen.

Bockhorn, den .....2016

Meinen

(Bürgermeister)

### **2. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am .....09.2016 dem Entwurf der Satzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur Außenbereichssatzung und die Begründung haben vom .....09.2016 bis .....10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Bockhorn, den .....2016

Meinen

(Bürgermeister)

### **3. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .....11.2016 (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bockhorn, den .....2016

Meinen

(Bürgermeister)

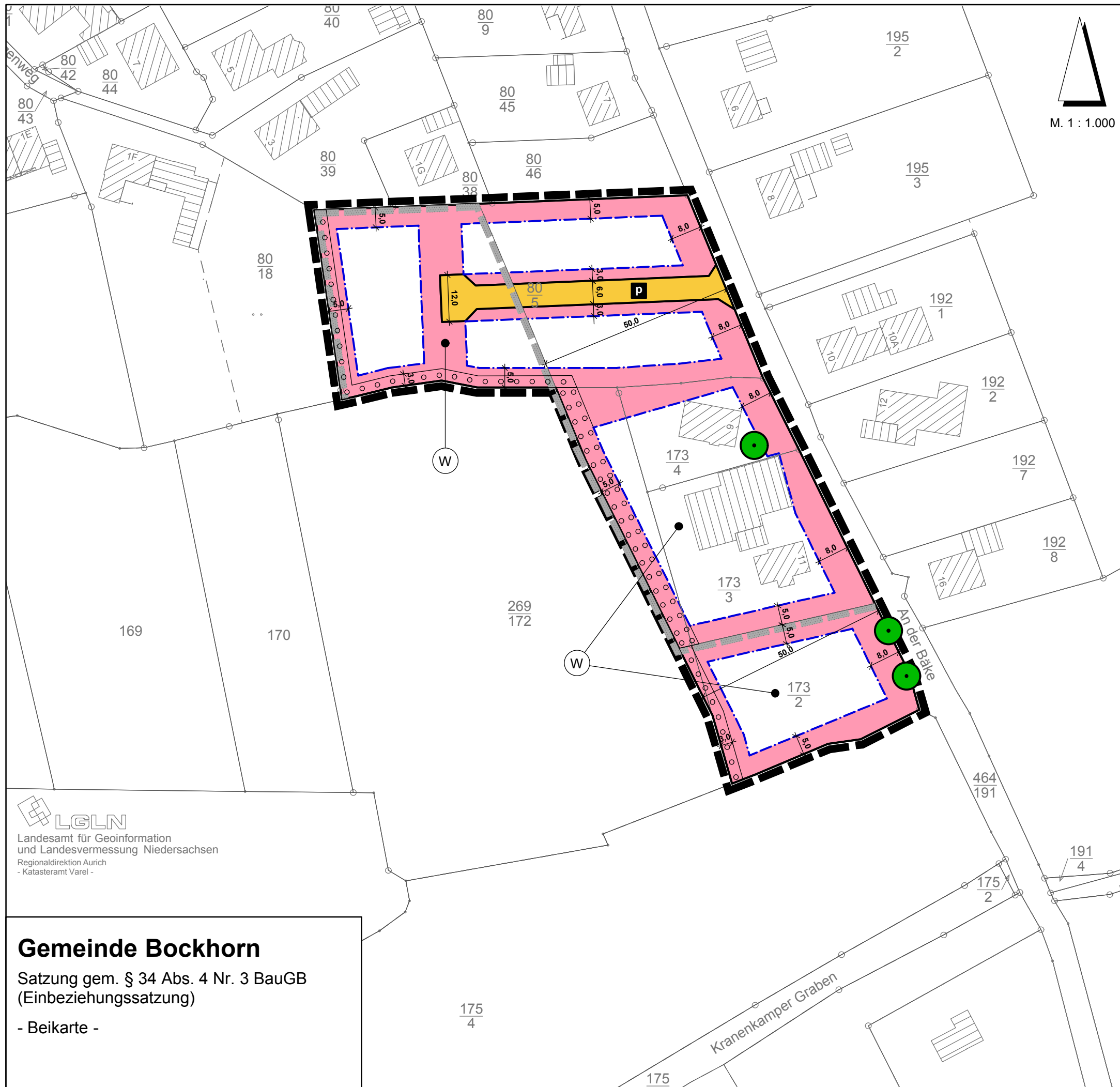
### **4. Inkrafttreten**

Der Beschluss der Einbeziehungssatzung „An der Bäke“ ist am .....2016 gem. § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Friesland veröffentlicht worden. Damit ist die Einbeziehungssatzung „An der Bäke“ am.....2016 rechtsverbindlich geworden.


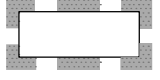





Bockhorn , den.....

Meinen

(Bürgermeister)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Geltungsbereich der bisher rechtskräftigen Satzung
-  private Straßenverkehrsfläche
-  Baugrenze
-  Wohngebiet
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
-  Erhaltung von Einzelbäumen

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation  
 und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich  
 - Katasteramt Varel -

**Gemeinde Bockhorn**  
 Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
 (Einbeziehungssatzung)  
 - Beikarte -

**Gemeinde Bockhorn**  
 Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
 (Einbeziehungssatzung)  
 - Beikarte -

08.06.2016  
 Planteam **WMW** GmbH & Co. KG      Tel.: 0441-361363-0  
 Donnerschwer Str. 90 · 26123 Oldenburg      Fax: 0441-361363-63  
 Internet: www.planteam-wmw.de / E-mail: herbert.veydringer@planteam-wmw.de