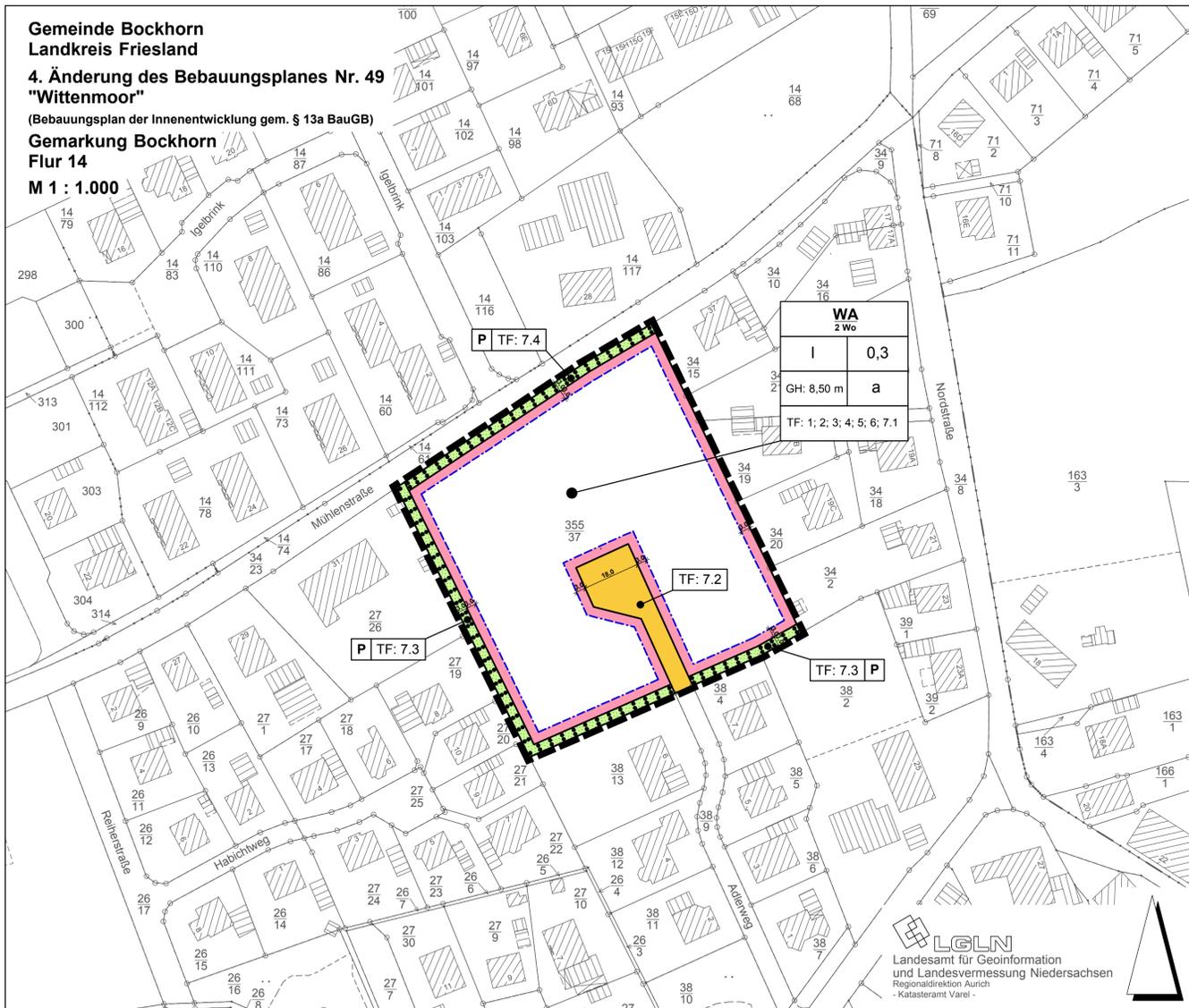


Anlage 1



Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet darf 8,5 Meter nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.
- Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 30% überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise darf die Gebäudelänge maximal 20 m betragen. Es gelten die Abstandsvorschriften der NBauO. Seitliche Garagen und Nebenanlagen werden auf die maximal zulässige Gebäudelänge nicht angerechnet.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO**

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauNVO**
 - Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist in einem Abstand von höchstens 15 m ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die in der nachfolgenden Liste aufgeführten Arten zu verwenden, der Stammumfang muss mindestens 14-16 cm betragen. Für die Unterpflanzung sind Stauden, Gräser oder bodendeckende Gehölze zu verwenden. Baumarten: Feldahorn, Begahorn, Eberesche, Stieleiche, Sandbirke, Schwarzerle
 - Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzung sind die Gehölze (Laubbäume) dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung ist je Baugrundstück die Anlage einer Zu-/Abfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE BOCKHORN HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.03.2016 DEM ENTWURF DER 4. 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 19.03.2016 ORTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT. ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUFGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTBERICHT 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 30.03.2016 BIS 29.04.2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BOCKHORN, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 "WITTENMOOR" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN 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. _____ BEKANNTGEWACHT WORDEN. DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 "WITTENMOOR" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeine Wohngebiete, vgl. TF 1
WA 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohnbebaude

2. Maß der baulichen Nutzung

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß, vgl. TF 3
GH max: 8,50 m	Höhe baulicher Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhe, vgl. TF 2

3. Baugrenzen, Bauweise

a	abweichende Bauweise; vgl. TF 4
---	Baugrenzen, siehe auch TF 5 und 6

4. Verkehrsflächen

■	öffentliche Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

■	Grünflächen
P	Zweckbestimmung: privat

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, vgl. TF 7.3 und 7.4
----------	--

7. Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
----------	---

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, Holzkohleensammlungen, 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. Kampfmittelreste

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 4. Änderung werden die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich ersetzt.

Präambel

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 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49, 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 JANUAR 2016). 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
Donnerschweer Str. 90 · 26123 Oldenburg
Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

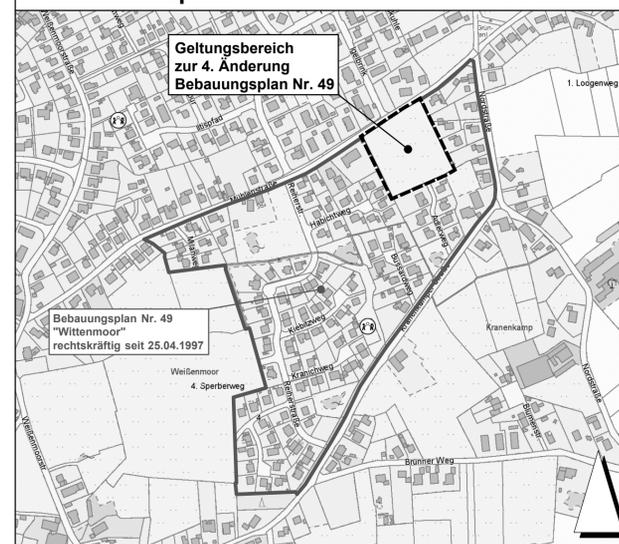
ENTWURF: 15.02.2016/18.03.2016/03.04.2017

SATZUNG: _____

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

Übersichtsplan

1 : 5.000



Gemeinde Bockhorn
Landkreis Friesland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Wittenmoor"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

M. 1 : 1.000

03.04.2017