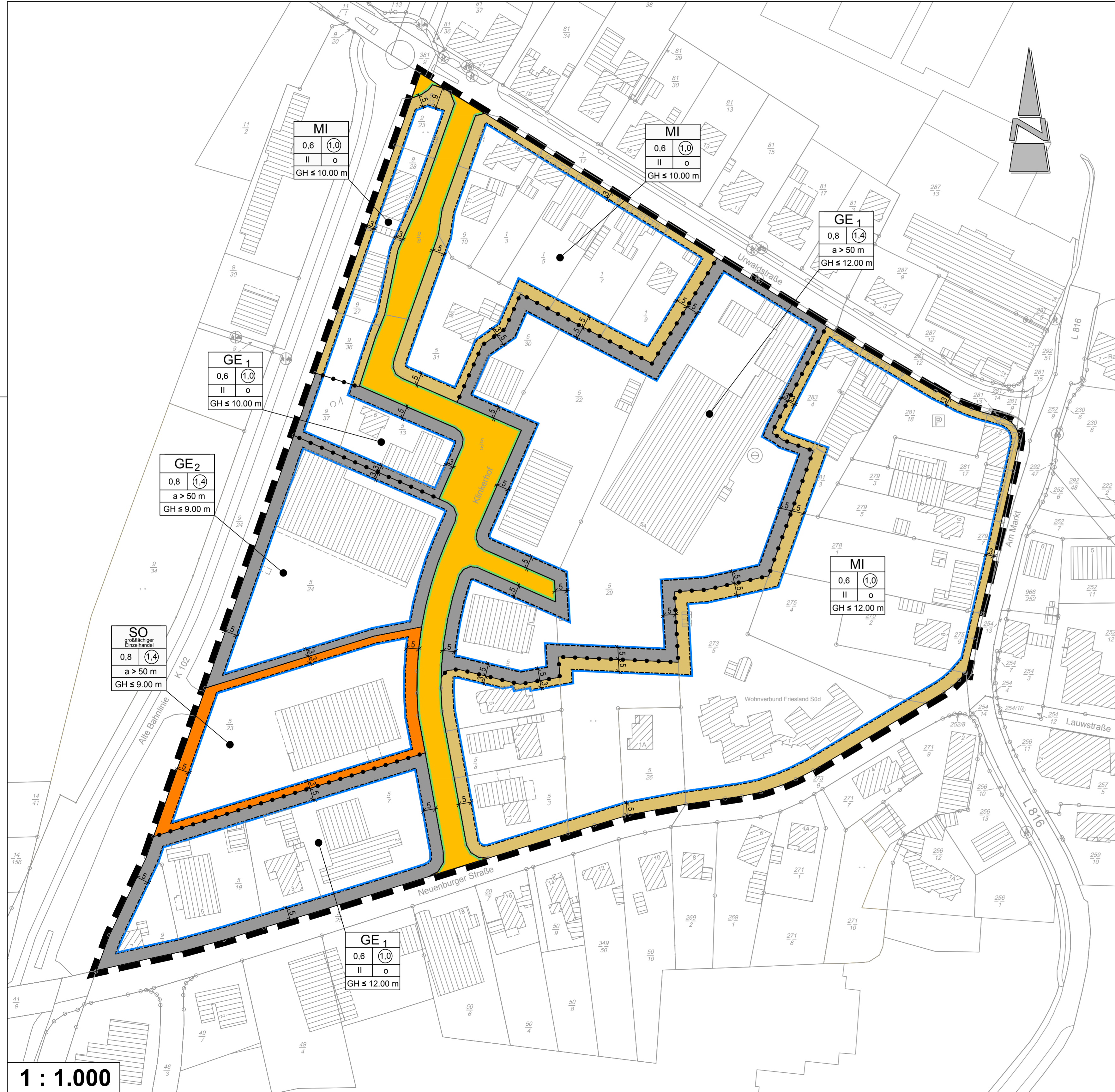


Gemeinde Bockhorn

Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Bockhorn die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bockhorn,
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varell, den (Siegel) (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.
Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bockhorn, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsbüchlich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausliegen.

Bockhorn, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ und des Erläuterungsberichts haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bockhorn, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Bockhorn, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bockhorn, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ stimmt mit der Urschrift überein.

Bockhorn, Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- SO sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
- 1,0 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1,0
- GH ≤ 12,00 m maximale zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. 12,0 m
- II maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

3. Bauweise, Baulinie & Baugrenze

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- a > 50,00 m abweichende Bauweise, Gebäudelänge über 50,00 m zulässig

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO und der festgesetzten Gewerbegebiete mit dem Index 1 und dem Index 2 (GE 1 u. GE 2) gem. § 8 BauNVO sind sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß Bockhomer Liste nicht zulässig. Zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bockhomer Liste sind als Randsortimente bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

- Zentrenrelevante Sortimente gemäß Bockhomer Liste:
- Augenoptik
 - Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
 - Briefmarken/Münzen
 - Bücher
 - Computer (PC Hard-/Software)
 - Elektrokleinere
 - Foto- und optische Erzeugnisse
 - Glas/Porzellan/Keramik
 - Handarbeitsbedarf/Kurz-/Meterware
 - Haus-/Bett-/Tischwäsche
 - Haushalt/Haushaltswaren
 - Musikinstrumente/Musikalien
 - Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
 - Reitsportartikel
 - Schuhe, Lederwaren
 - Spielwaren
 - Telekommunikationsartikel
 - Uhren Schmuck
 - Waffen/Jagd/Angeln
 - Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
 - Medizinische und orthopädische Geräte (einschließlich Hörgeräte)
 - Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Bestellbedarf
 - Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung)

- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bockhomer Liste:
- (Schnitt-) Blumen
 - Drogerie, Kosmetik/Parfümerie
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Zeitungen/ Zeitschriften

2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind Vergnügungstätten nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplan (§ 1 (6) BauNVO).

3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gem. § 11 BauNVO ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.000 m² zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Bockhomer Liste sind als Randsortimente bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

4. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

- oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
- unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für Werbeanlagen (Werbeplakate) sowie für deutlich dem Gesamtobjekt untergeordneten Bauteile, wie z. B. Lüftungsgeräte, Kühlaggregate u. a. haustechnische Anlagen.

5. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längsbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Abbauf 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

3. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

Gemeinde Bockhorn Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

Juni 2018

Diekmann • Mosebach & Partner Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

