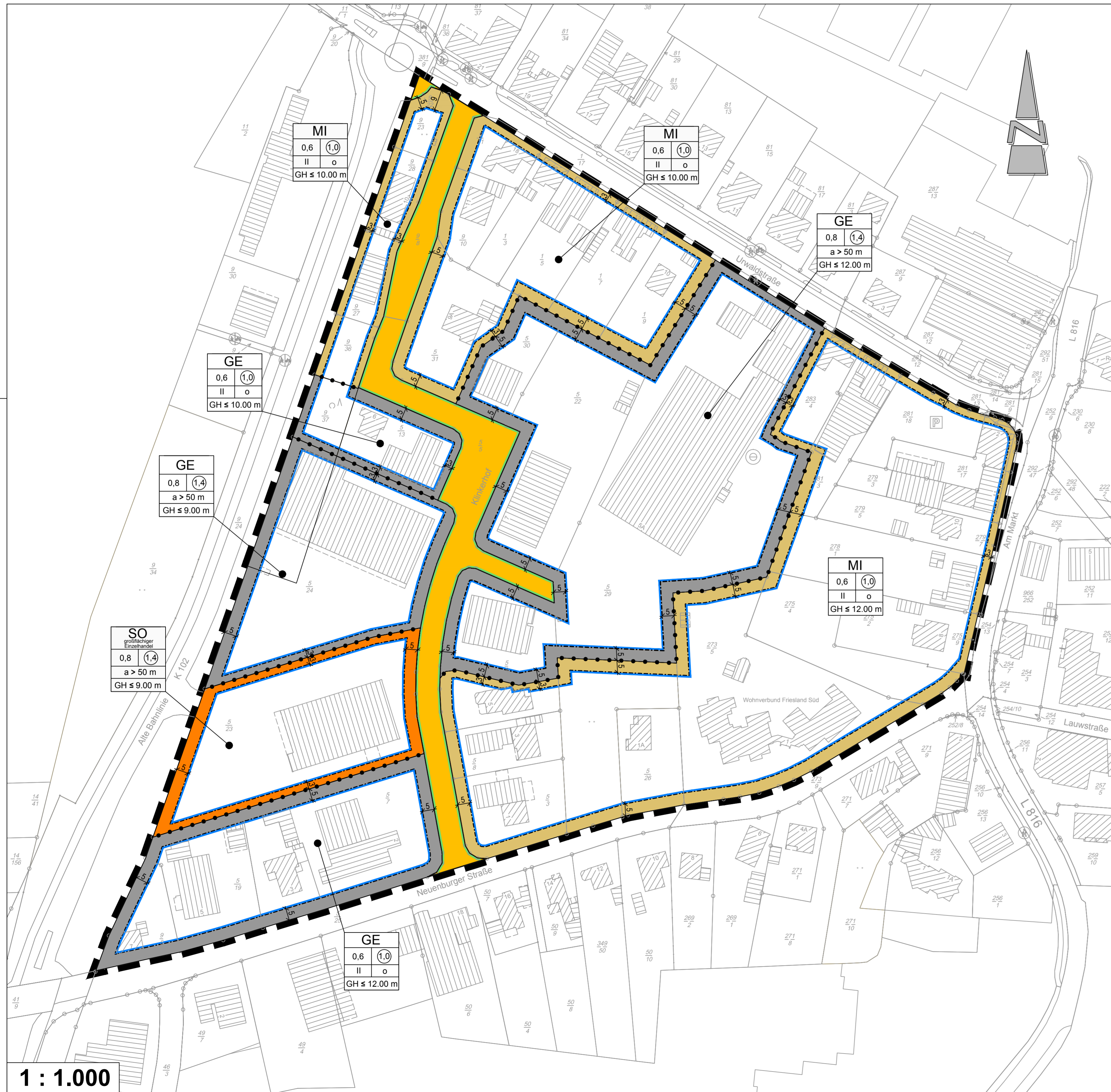


# Gemeinde Bockhorn

## 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, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

### 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 (Stand vom .....).  
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.

Varel, 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 Bebauungsplanes Nr. 71 „Klinkerhof“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bockhorn, ..... Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 „Klinkerhof“ hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Bockhorn, ..... Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 „Klinkerhof“ und des Erläuterungsberichts haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 Bebauungsplanes Nr. 71 „Klinkerhof“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich 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 Bebauungsplanes ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Klinkerhof“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, ..... Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes 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 ≤ 12,00m	maximal 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 Bebauungsplans
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO und der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) 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:	Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Augenoptik	- Bücher
- Briefmarken/Münzen	- Elektrokleingeräte
- Computer (PC Hard-/Software)	- Glas/Porzellan/Keramik
- Foto- und optische Erzeugnisse	- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Handarbeitsbedarf/Kurz-/Meterware	- Musikinstrumente/Musikalien
- Hausrat/Haushaltswaren	- Reissportartikel
- Pharmazeutische Artikel (Apothek)	- Spielwaren
- Schuhe, Lederwaren	- Uhren Schmuck
- Telekommunikationsartikel	- Einrichtungszubehör
- Waffen/Jagd/Werkzeuge	- Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	- Medizinische und orthopädische Geräte (einschließlich Hörgeräte)
- Medizinische und orthopädische Geräte (einschließlich Hörgeräte)	- Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Bastelbedarf
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Bastelbedarf	- Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung)	

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bockhomer Liste:	
- (Schmitt-) Blumen	- Drogerie, Kosmetik/ Parfümserie
- Nahrungsmittel	- 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 Bebauungsplanes (§ 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 m<sup>2</sup> 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 (Fahrbahnmittlinie) der nächsten Erschließungsstraße.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für Werbeanlagen (Werbepylone) 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 Längenbegrenzung. 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, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig 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 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. 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

