

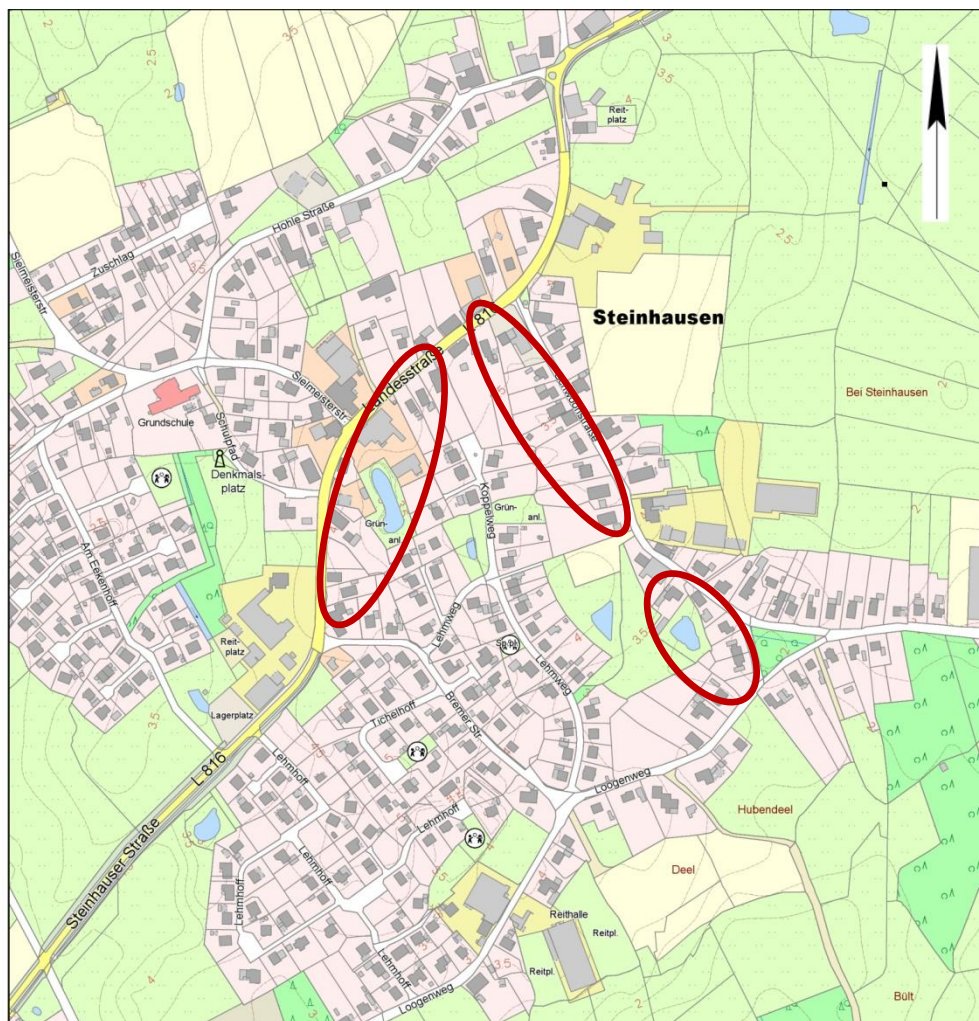
# Gemeinde Bockhorn

## Landkreis Friesland

### Erweiterung der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

(Einbeziehungssatzung)

„Bremer Straße/Schwoonstraße“ in Steinhausen



Planteam WMW GmbH & Co KG

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss 10.10.2018

## Erweiterung der Einbeziehungssatzung 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 .....2018 die Erweiterung der nachfolgenden Einbeziehungssatzung im den Ortsteil Steinhausen für die drei Teilbereiche A, B und C beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Erweiterungsbereich der Satzung umfasst in seinen drei Teilbereichen insgesamt **33 Flurstücke** der Flur 11 in der Gemarkung Bockhorn mit einer **Gesamtfläche von ca. 43.344 m<sup>2</sup>**.

#### Teilbereich A: 15 Flurstücke

614/93	Landesstraße 15	Wohnen in landwirtschaftl. Bausubstanz
93/9	Landesstraße 13 A	Wohnen
612/97	Landesstraße 13	Wohnen
100/16	Landesstraße 11	Gastronomie/Biergarten/Wohnen
100/10	Landesstraße 9	Wohnen
100/17	Landesstraße 7	Handwerk/Ausstellung
104/10	Landesstraße 7	Hoffläche
104/6	Landesstraße 7	Wohnen
106/7	Landesstraße 5	Garten
106/6	Landesstraße 5	Wohnen
106/5	Landesstraße 5	Gartenland
108/3	Landesstraße 3A	Wohnen
108/2	Landesstraße 3	Wohnen
108/5	Bremer Straße 2A	Wohnen
517/108	Bremer Straße 2	Wohnen

#### Teilbereich B: 9 Flurstücke

580/80	Schwoonstraße 9 A	Wohnen in landwirtschaftl. Bausubstanz
83/2	Schwoonstraße 7	Wohnen
83/1	Schwoonstraße 5A	Wohnen
85/3	Schwoonstraße 5	Wohnen
85/2	Schwoonstraße 3B	Wohnen
85/1	Schwoonstraße 3A	Wohnen
523/86	Schwoonstraße 3	Wohnen
533/86	Schwoonstraße 1	Wohnen
86/3	Landesstraße 21	KFZ- Werkstatt u. Wohnen

#### Teilbereich C: 9 Flurstücke

72/1	Logenweg 26 A	Wohnen
72/6	Logenweg 26 A	Garten
71/3	Schwoonstraße 21	Wohnen
71/4	Schwoonstraße 21	Garten
71/1	Schwoonstraße 19	Garten
71/2	Schwoonstraße 19	Wohnen
70/2	Schwoonstraße 17	Wohnen
70/1	Schwoonstraße 15	Wohnen
73/2	Schwoonstraße 13	Wohnen/ Grabeland

Die drei Teilbereiche sind im anliegenden Lageplan 1:2.000 mit seinen zeichnerischen Darstellungen, welcher Bestandteil der Satzung wird, gekennzeichnet.

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

Durch die Satzung sollen Flächen, welche heute noch nicht durch die bestehende „34 –er Satzung“ bzw. durch den aus dem Jahre 1997 stammenden Bebauungsplan Nr. 42 „Steinhausen/Bremer Straße“ abgedeckt werden, einbezogen werden.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass es sich bei den von der Satzung erstmals einbezogenen Teilflächen (Flurst. 104/6; 100/16; 612/97; 93/9, 614/93; 523/86; 85/1; 85/2; 85/3; 83/1; 83/2; 580/80 und 72/6) um Außenbereichsflächen handelt, welche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind.

Für die drei Erweiterungsflächen stellt der wirksame Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

## **§ 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 und Ferienwohnungen) i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 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 überwiegend mindestens 5,0 Metern zu angrenzenden Grundstücken sind einzuhalten. Ausnahmen können sich aus dem baulichen Bestand 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 vorhandenen Großbäume sind als landschaftsprägende Elemente zu erhalten. Im Fall von Abgängen sind diese durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

## **§ 7 Immissionsschutz**

Die Wohnnutzungen haben die für Mischgebiete typischen Immissionen (Lärm, Geruch) zu tolerieren. Der Schutzanspruch entspricht dem eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO. Ein erhöhter Schutzanspruch, vergleichsweise eines Allgemeinen Wohngebietes, ist nicht abzuleiten bzw. zu begründen. Gleiches trifft für Lärmimmissionen zu.

## **§ 8 Hinweise zur Schmutzwasserableitung**

Das Gebiet ist an den SW- Kanal der Gemeinde angeschlossen; insofern herrscht für Gebäude Anschlusszwang an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Bockhorn.

## **§ 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 oder 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**

Durch die Erweiterung der Einbeziehungssatzung werden in den drei Teilbereichen (A – C) die Regelungen der ursprünglichen Satzung ersetzt.

## **Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 02.05.2017 die Aufstellung zur Erweiterung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 13 Abs.2 BauGB beschlossen.

Bockhorn, den .....2018

Meinen

(Bürgermeister)

### **2. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 07.11.2017 dem Entwurf der Erweiterung der Satzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur Außenbereichssatzung und die Begründung haben vom 05.07.2018 bis 06.08.2018 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 .....2018

Meinen

(Bürgermeister)

### **3. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat die Erweiterung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... 2018 (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bockhorn, den .....2018

Meinen

(Bürgermeister)

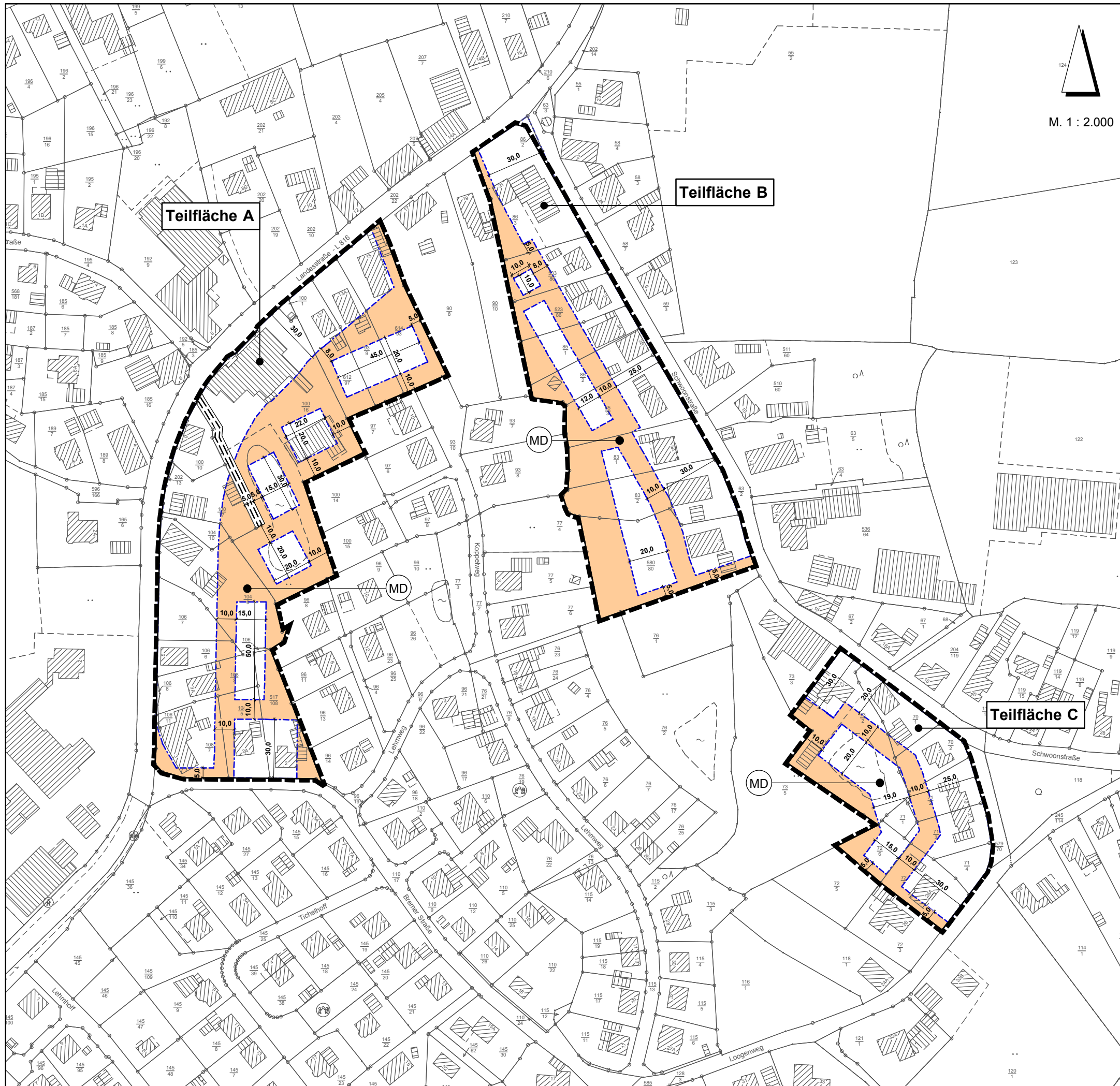
### **4. Inkrafttreten**

Der Beschluss über die Erweiterung der Einbeziehungssatzung Steinhausen ist am .....2018 gem. § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Friesland veröffentlicht worden. Damit ist die Einbeziehungssatzung „An der Bäke“ am.....2018 rechtsverbindlich geworden.


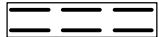


Bockhorn , den.....2018

Meinen

(Bürgermeister)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
-  Geh, Fahr- und Leitungsrecht
-  Baugrenze
-  Dörfliches Wohngebiet

**Gemeinde Bockhorn**

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(Einbeziehungssatzung)

im Ortsteil Steinhausen  
"Bremer Straße/Schwoonstraße"

1 : 2.000

**Lageplan, Beikarte zur Satzung**

10.10.2018