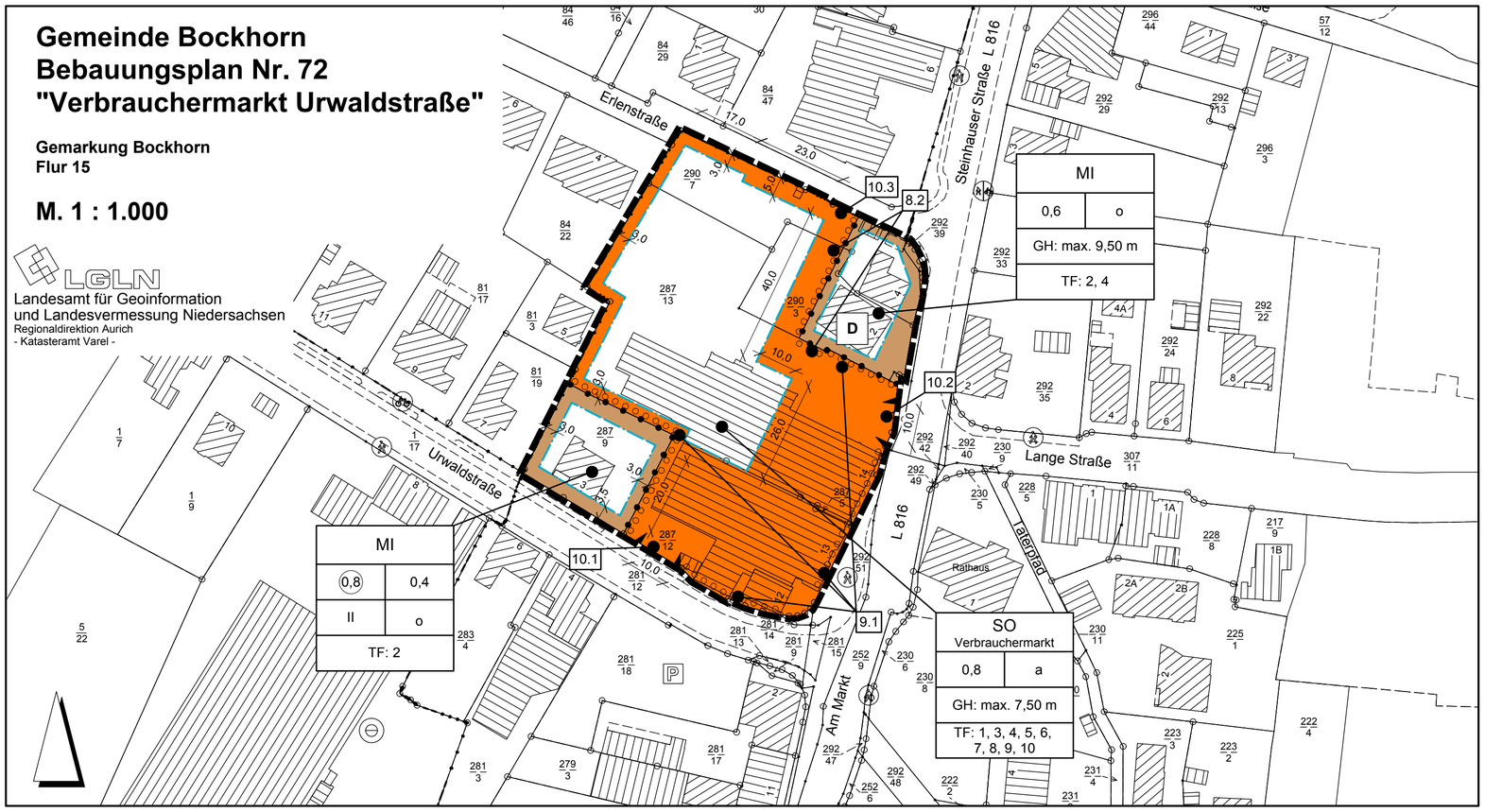
Gemeinde Bockhorn
Bebauungsplan Nr. 72
"Verbrauchermarkt Urwaldstraße"

Gemarkung Bockhorn
Flur 15

M. 1 : 1.000

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



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 DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "VERBRAUCHERMARKT URWALDSTRAßE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BOCKHORN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE BOCKHORN HAT IN SEINER SITZUNG AM 06.02.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 "VERBRAUCHERMARKT URWALDSTRAßE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 10.12.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1 : 1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
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.

VAREL, DEN _____

_____
KATASTERAMT VAREL

_____ SIEGEL
(UNTERSCHRIFT)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

BOCKHORN, DEN _____

HWPlan
Stadtplanung
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489492
hwplan.bockhorn@ewe.net

ENTWURF: 28.11.2018
SATZUNG: 12.02.2019

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H: WEYDRINGER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE BOCKHORN HAT IN SEINER SITZUNG AM 06.11.2018 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 "VERBRAUCHERMARKT URWALDSTRAßE" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 10.12.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUF HINGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTBERICHT GEFERTIGT WURDE, DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.12.2018 BIS 25.01.2019 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 _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE BOCKHORN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "VERBRAUCHERMARKT URWALDSTRAßE" 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

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "VERBRAUCHERMARKT URWALDSTRAßE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 "VERBRAUCHERMARKT URWALDSTRAßE" SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet Verbrauchermarkt (TF 1)

MI — Mischgebiete (TF 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (TF 3)

GH: 9,50 m — maximal zulässige Gebäudehöhe (TF 4)

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (TF 5)

o — offene Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bereich für Ein- und Ausfahrt (TF 10)

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

2 m breite Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 25 a BauGB (TF: 9.1)

D — Baudenkmal (nachrichtlich)

TF — Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel/Verbrauchermarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO_

Im Sondergebiet **SO großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt mit den Flurstücken 287/ 5; 287/12; 287/13; 290/7 und 290/3 teilw. in der Flur 15 mit einer Fläche von 6.270 m² Größe** sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittel- Verbrauchermarkt mit bis zu 1.900 m² Verkaufsfläche (VKF)
- ein Blumenshop mit 80 m² VKF
- ein Backshop mit Cafe von max. 120 m² (inklusive Tresenbereich und Sitzbereich, aber ohne Außensitzbereich)
- die erforderlichen PKW-Stellplätze für Kunden und Personal
- eine Anlieferungszone
- Nebenanlagen für den Verbrauchermarkt sowie die Läden
(z.B. Fahrradständer, und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen)

2. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

In den beiden Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Anlagen nicht zulässig.
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den beiden Mischgebieten nicht zulässig.

3. Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Im festgesetzten Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO insgesamt bis zu einer GRZ von maximal 0,95 überschritten werden.

4. Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen im SO darf 7,50 m nicht überschreiten. Im Mischgebiet Erlenstraße/Steinhauser Straße darf die Gebäudehöhe max. 9,50 m erreichen.
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erlenstraße (unterer Bezugspunkt) und dem höchsten Punkt des Daches bzw. des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

5. Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 Metern zulässig.

6. Nebenanlagen, bzw. Werbeanlagen gem. § 14 BauNVO

Werbeanlagen als Nebenanlagen zu den Hauptnutzungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig

7. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Überdachungen und Sonnenschutzblenden um bis zu 1,0 Meter überschritten werden.

8. Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen m Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Die Anlieferung mit Lastkraftwagen im Sondergebiet darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr 20.00 Uhr erfolgen**.**

8.2 An den Grundstücksgrenzen sind innerhalb der 2,0 m breiten gekennzeichneten Anpflanzflächen gem. 9.1 begrünte Lärmschutzwände mit Höhen von 2,0 - 4,0 m nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens, IEL Oktober 2018 vorzusehen.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Erhaltung von Bäumen

9.1 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche sind standortegerechte und heimische Gehölze zur Entwicklung einer Strauchhecke zu pflanzen.
Als Pflanzware sind Sträucher oder Heister mit 1,0 m 1,5 m Höhe zu verwenden.

9.2 Begrünung von Stellplätzen
Im Sondergebiet sind je 10 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und zu erhalten.
Pflanzbeete müssen die Größe eines Stellplatzes aufweisen. Als Arten sind zu verwenden: Stieleiche Rotdorn, Ebberesche oder Ahorn.

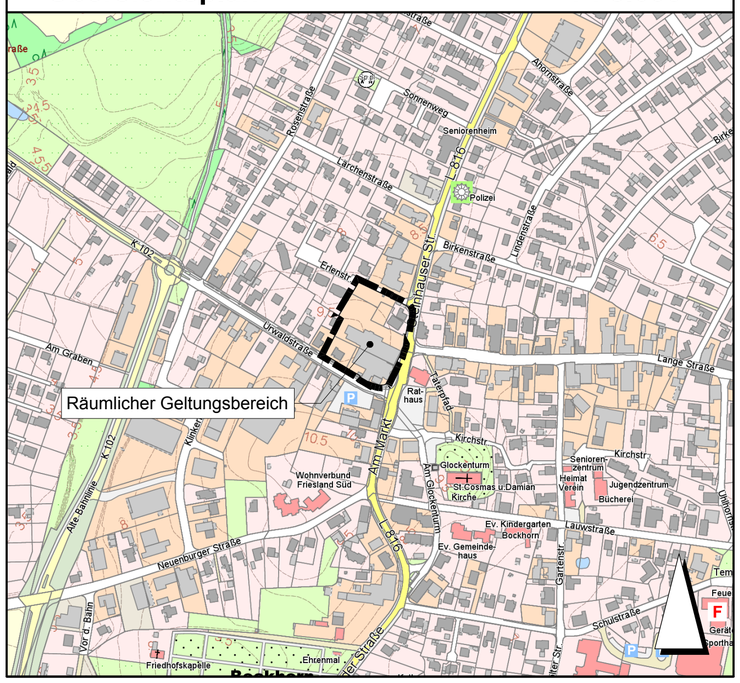
10. Bereiche für Ein-/Ausfahrten

10.1 Im gekennzeichneten Bereich ist die Anlage einer Ein-, Ausfahrt zur Urwaldstraße zulässig.

10.2 Im gekennzeichneten Bereich an der Steinhauser Straße ist lediglich eine Zufahrt zulässig. Ausfahrten zur Steinhauser Straße sind unzulässig.

10.3 Über die Erlenstraße sind zum Sondergebiet lediglich zu- und abfahrende Verkehre von Mitarbeitern bzw. für die Anlieferung mit LKW ≤ 7,5 to zulässig.

Übersichtsplan 1 : 5.000



Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO 2017.

2. 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str.15 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-210) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen

Von der Landesstraße - L816 mit der Kreisstraße K102 gehen Immissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4. Kampfmittelfunde

Eine Luftbildauswertung wurde seitens der Gemeinde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover veranlasst. Bislang liegen hierzu jedoch noch keine Ergebnisse vor. Mit Ergebnissen ist voraussichtlich im Juni 2019 zu rechnen.
Sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 vor Vorliegen der Ergebnisse der Luftbildauswertung Abbruch- oder Erdarbeiten durchgeführt werden, so sind vorher entsprechende Sondierungen durch geeignet Fachfirmen durchzuführen.
Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist dies unverzüglich der Abt. Bodenschutz und Abfall beim Landkreis Friesland zu melden.

Gemeinde Bockhorn

Bebauungsplan Nr. 72
"Verbrauchermarkt Urwaldstraße"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Vorbereitung des Satzungsbeschlusses
M. 1 : 1.000

12.02.2019