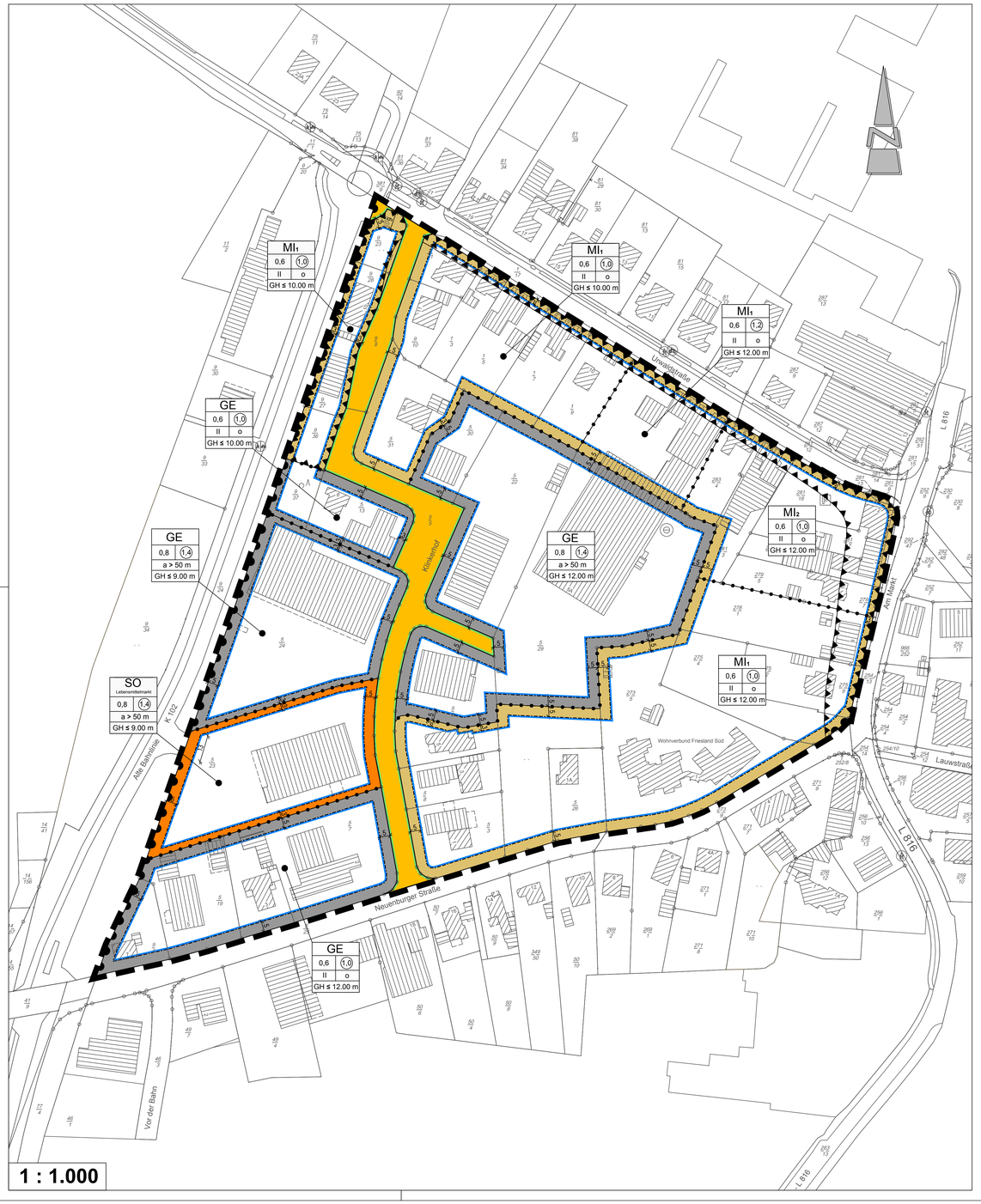
Gemeinde Bockhorn

Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete mit dem Index 1 (MI) gem. § 6 BauNVO und der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind bei sonstigen Einzelhandelsbetriebe, zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bockhorner Liste nur als Randsortimente bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

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

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

2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI_1 und MI_2) gem. § 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO). Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). (Hinweis: MI 2 ist Teil des Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Bockhorn. In diesem Bereichsind zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 100% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.)

3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt gem. § 11 BauNVO ist
   - ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Bockhorner Liste mit bis zu 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Bockhorner Liste sind nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig
   - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß Bockhorner Liste sind allgemein zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Bockhorner Liste sind nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

   Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:
   - Baumarkt - Sortiment im engeren Sinne
   - Elektrogroßgeräte
   - Fahrräder und Zubehör
   - Heimtextilien/ Gardinen
   - Kinderwagen
   - Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
   - Teppiche (Einzelware,ohne Teppichböden)
   - Bettwaren
   - Erotikartikel
   - Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)
   - Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad- Zubehör)
   - Leuchten/ Lampen
   - Pflanzen/ Pflanzartikel
   - Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

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

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

   Ausnahmsweise sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Gebäudehöhe (GH) von bis zu 16,0 m zulässig.

   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).

6. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

7. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30.September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Innerhalb der in den Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten. Die Bereiche, für die die passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, beschränken sich auf die „MI-Flächen“ und werden begrenzt durch die „60 dB(A)-Isophone“ (siehe Maßgeblicher Außenlärmpegel, MALP, Hinweis Nr. 5).

   Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

   R'w,ges = La - KRaumart
   mit
   La der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2; (s. Hinweis Nr.5)
   KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
   KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
   KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
   Mindestens einzuhalten sind:
   R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und
   R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches;

   Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen. Die genannten DIN-Normen können im Rathaus der Gemeinde Bockhorn, Am Markt 1, 26345 Bockhorn, Zimmer 18, eigesehen werden.

   Sind in den beschriebenen schutzbedürftigen Räumen Schlafräume vorgesehen, ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

   Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Hinweise

1. 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 (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. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt bzw. den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover.

4. Von der Landesstraße 816 (L 816) und der Kreisstraße 102 (K 102) gehen Emissionen aus. Für die geplante Nutzung können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

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

6. Maßgeblicher Außenlärmpegel (DIN 4109)



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

Kartegrundlage: 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 beigefügt.

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 (Lebensmittelmarkt) — sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt

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)
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

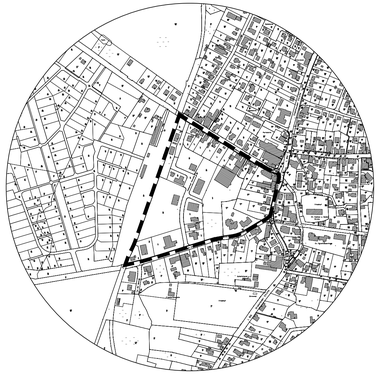
5. **Sonstige Planzeichen**
   - Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gemeinde Bockhorn

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“

Übersichtsplan unmaßstäblich



Satzungsbeschluss

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40