

# Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bockhorn diesen Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit der Bezeichnung "Eichenstraße / Langestraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den

Siegel

Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## 1. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1: 1 000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2014



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.2017). 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.

LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel

Varel, den

Unterschrift

## 2. Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Eichenstraße / Langestraße" wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro Weinert  
Norddeicher Str. 7  
26506 Norden

Norden, den

(Dip. Ing. Th. Weinert)

## 3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am XX.XX.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Eichenstraße / Langestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bockhorn, den

Der Bürgermeister

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am XX.XX.2019 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Eichenstraße / Langestraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.2019 bis XX.XX.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockhorn, den

Der Bürgermeister

## 5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bockhorn, den

Der Bürgermeister

## 6 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 "Eichenstraße / Langestraße" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

Bockhorn, den

Siegel

Der Bürgermeister

## 7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Eichenstraße / Langestraße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den

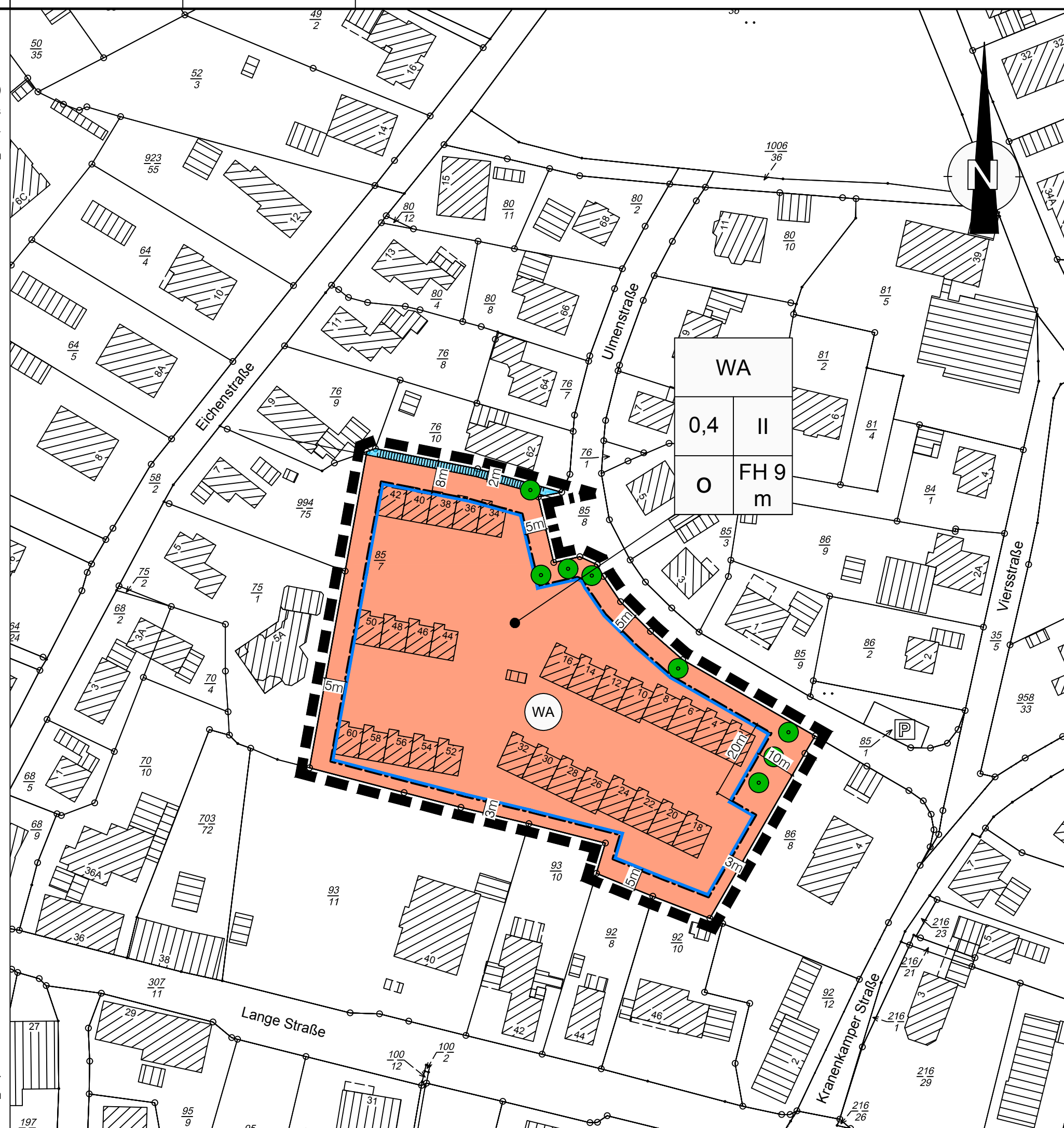
Der Bürgermeister

## 8. Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Eichenstraße / Langestraße" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den

Der Bürgermeister



Maßstab 1:1000

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl

**II** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

## Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

offene Bauweise

## Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäume

## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

## Zeichnerischer Hinweis

Gewässer III. Ordnung Nr. 95/1 der Sielacht Bockhorn - Friedeburg

# Textliche Festsetzungen (TF)

## 1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

## 2. Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante der Ullmenstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

## 3. Maßnahmen zum Gewässerschutz

An Gräben ist ein Uferlandstreifen von mind. 1 m Breite, von der Böschungsoberkante gemessen, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferlandstreifens anzulegen.

## 4. Anpflanzungen

Bei den festgesetzten Einzelbäumen sind jeweils standortgerechte Laubbäume, Winterlinde (Tilia cordata) 2xv. Hochstamm, mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 5. Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtswirksamkeit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 tritt der überdeckte Teilbereich der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 45 außer Kraft.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Einfriedungen der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke ist nur durch lebende Hecken zulässig.

## 2. Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die unbebauten Grundstücksflächen sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist bis max. 20% der gesamten Vorgartenfläche zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Bei Einfriedung der Vorgartenbereiche sind lebende Hecken zu verwenden. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

# Hinweise

## Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten dennoch archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, sind die Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder der Ostfriesischen Landschaft Abteilung Archäologische Landesaufnahme zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

## Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

## Bodenverunreinigung / Bodenschutz

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einzuhalten einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland ist hierüber unverzüglich zu informieren.

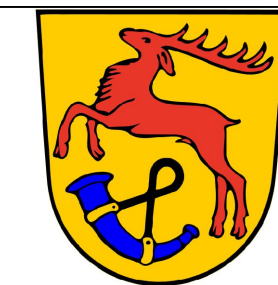
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Friesland sind hierüber zeitnah zu informieren.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.

## Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

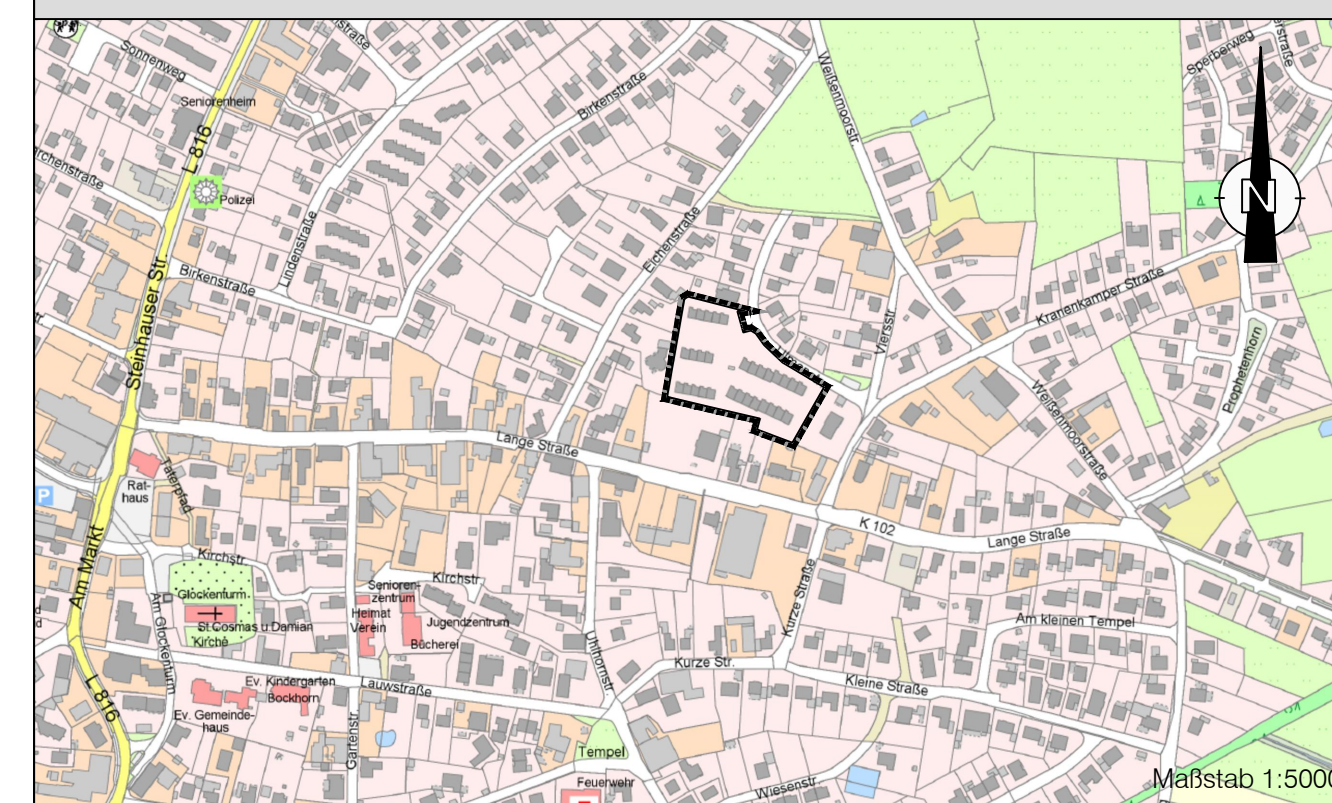
# Gemeinde Bockhorn



## Bebauungsplan Nr. 45 1. Änderung

"Eichenstraße / Lange Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab: 1: 1 000	Datum	Name
Gez.: 05.04.2019	05.04.2019	M. de Vries
Bearbeitet: 03.07.2019	03.07.2019	H. Windmann

we in er t  
planungs bü ro

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29