



1. Sondergebiete für die Erholung und Freizeit, SO 1 SO 6 gem. § 10 Abs. 5 BauNVO_

1.1. Sondergebiet Erlebnisbad (SO 1)
Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Gebäuden für das Erlebnisbad (Umkleide und Sanitärgebäude, Kassenbereich, Kiosk, Badeaufsicht, Sprungturm und Pavillons) sowie dem Bad und einer

1.2. Sondergebiet Erholung / Freizeit (SO 2)

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Anlagen zur Erholung und für die Freizeit. Zulässig sind eine

Liegewiese, Spiel- und Bolzplätze sowie Pavillons zur Freizeitgestaltung

1.3. Sondergebiet Ferienhäuser / Chalets / Bungalows (SO 3)

Im Sondergebiet **SO 3** sind max. 20 Bungalows mit einer max. Grundfläche 60 m² zzgl. 8,0 m² Terrassenbereich sowie die erforderlichen Wege zulässig. Für die Verwaltung und den Betrieb der Anlage ist ein Rezeptionsgebäude mit einer Grundfläche von max. 80 m² sowie zulässig.

1.4. Sondergebiet Minigolfplatz (SO 4)
Innerhalb des SO 4 ist ein Minigolfplatz (18 Loch) sowie ein Sanitärgebäude, ein Kassenhäuschen und ein Pavillon

Ferner sind dort Pkw- Stellplätze für Besucher der Freizeitanlage zulässig.

1.5. Sondergebiet Reisemobilstellplatz (SO 5)

Innerhalb des **SO 5 s**ind bis zu 15 Standplätze (Kurzzeit, d.h. max. 3 Nächte) für Reisemobile und Caravans zulässig.

Die Standplätze müssen mindestens eine Breite von 5 Metern und eine Tiefe von 10 Metern aufweisen.

Ferner ist dort eine Ver- / Entsorgungsplattform zulässig.

1.6. Sondergebiet Parkplatz für den Freizeitbereich (SO 6)

Innerhalb des **SO 6** ist eine öffentlich zugängliche Stellplatzanlage für die Freizeitnutzungen zulässig.

2. Grundfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Innerhalb des SO 1 ist eine maximale Grundfläche von 1.500 m², inklusive der Nebenanlagen (Weg, Stellplätze und Terrassen) zulässig. Im SO 3 sind max. 20 Gebäude mit bis zu 60 m² Grundfläche zzgl. 8 m² Terrassen und eine Rezepotion mit einer Grundfläche von 80 m² zulässig.

3. Gebäude und Traufhöhen

3.1 Gebäude- und Traufhöhe im SO 1 gem. § 18 BauNVO
Die Gebäudehöhe baulicher Anlagen im SO 1 darf 6,0 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird auf max. 3,50 m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der Badeplattform.

3.2 Gebäude- und Traufhöhe im SO 3 gem. § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe baulicher Anlagen im SO 3 darf 6,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird auf max. 3,5 m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante des privaten Erschliessungsweges.

4. Bereiche für Ein-/Ausfahrt

Verkehrsteilnehmer ist nicht zulässig.

anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.1 Im gekennzeichneten Bereich ist ein Zugang für Fussgänger und Radfahrer sowie eine Havariezufahrt zulässig.4.2 Im gekennzeichneten Bereich ist lediglich eine Zufahrt für Reisemobile zulässig. Eine Ausfahrt für motorisierte

4.3 Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist die Anlage von jeweils 7,0 m breiten Ein-/Ausfahrten auf die

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Die private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die private Grünfläche ist von Bewuchs freizuhalten und regelmäßig zu mähen. Der vorhandene Graben
III. Ordnung ist dauerhaft für die Entwässerung zu erhalten.

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Innerhalb der festgesetzten Bereiche sind Hecken aus heimischen Gehölzen (Haselnuss, Weiden, Esche, Buchen)

5.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Gehölzen und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die Vegetationsstrukturen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze müssen durch einheimische ersezt werden. Vorhandene Gewässer sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

Entlang des Gewässers II. Ordnung ist in einem Abstand von 10,0 m und entlang des Gewässers III. Ordnung ein Abstand von 6,0 m zur Böschungsoberkante ein Räumuferstreifen gem. Satzung der Sielacht Bockhorn -

Friedeburg freizuhalten. Auch Bepflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit der Sielacht vorgenommen werden. 2. Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone von 20,0 m entlang der K 102 sind keine Gebäude zulässig. Bauliche Anlagen wie Parkplätze oder Zufahrten sind in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde ausnahmsweise zulässig.

PRÄAMBEL

BÜRGERMEISTER

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZ-BUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE BOCKHORN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN

BOCKHORN, DEN _____

FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE BPCKHORN HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.02.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 06.10.2020 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

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

LGLN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 06.04.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

VAREL, DEN _____

KATASTERAMT VAREL

(UNTERSCHRIFT)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

BOCKHORN, DEN _____

HWPlan Stadtplanung Lindenstraße 39 26345 Bockhorn

Telefon: 04453-489492 hwplan.bockhorn@ewe.net VORENTWURF: 08.10.2020 ENTWURF: 04.12.2020

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H: WEYDRINGER

(UNTERSCHRIFT)

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE BOCKHORN HAT IN SEINER SITZUNG AM ______ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD" UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

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

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. IM GLEICHEN ZEITRAUM WURDE DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB BETEILIGT.

BOCKHORN, DEN ______

BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE BOCKHORN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD" 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 DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM ______ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNIS-

BOCKHORN, DEN ___

GEWORDEN.

BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

PLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD' SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGS-VORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGS-

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist.

2. Bodenfunde und archäologischer Denkmalschutz

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. 0441/205 766-15 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.

3. Altablagerungen

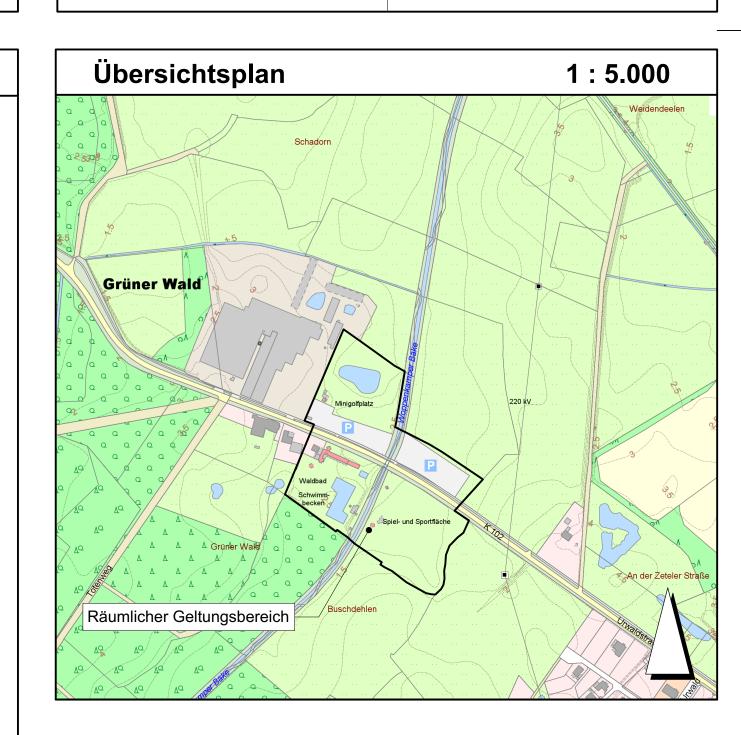
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Friesland) zu melden.

Kampfmittelfunde

Es wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vorgenommen. Gemäß Stellungnahme (Ergebniskarte) vom 17.07.2020 wurden im gesamten Planungsbereich keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Sollten im Zuge der Durchführung der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, so ist unverzüglich das Ordnungsamt der Gemeinde, die zuständige Polizeidienststelle oder aber der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu unterrichten.

5. Klimaschutz

Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First- / Dachrichtung empfehlenswert.



Gemeinde Bockhorn

Bebauungsplan Nr. 75
"Tourismus am Erlebnisbad"

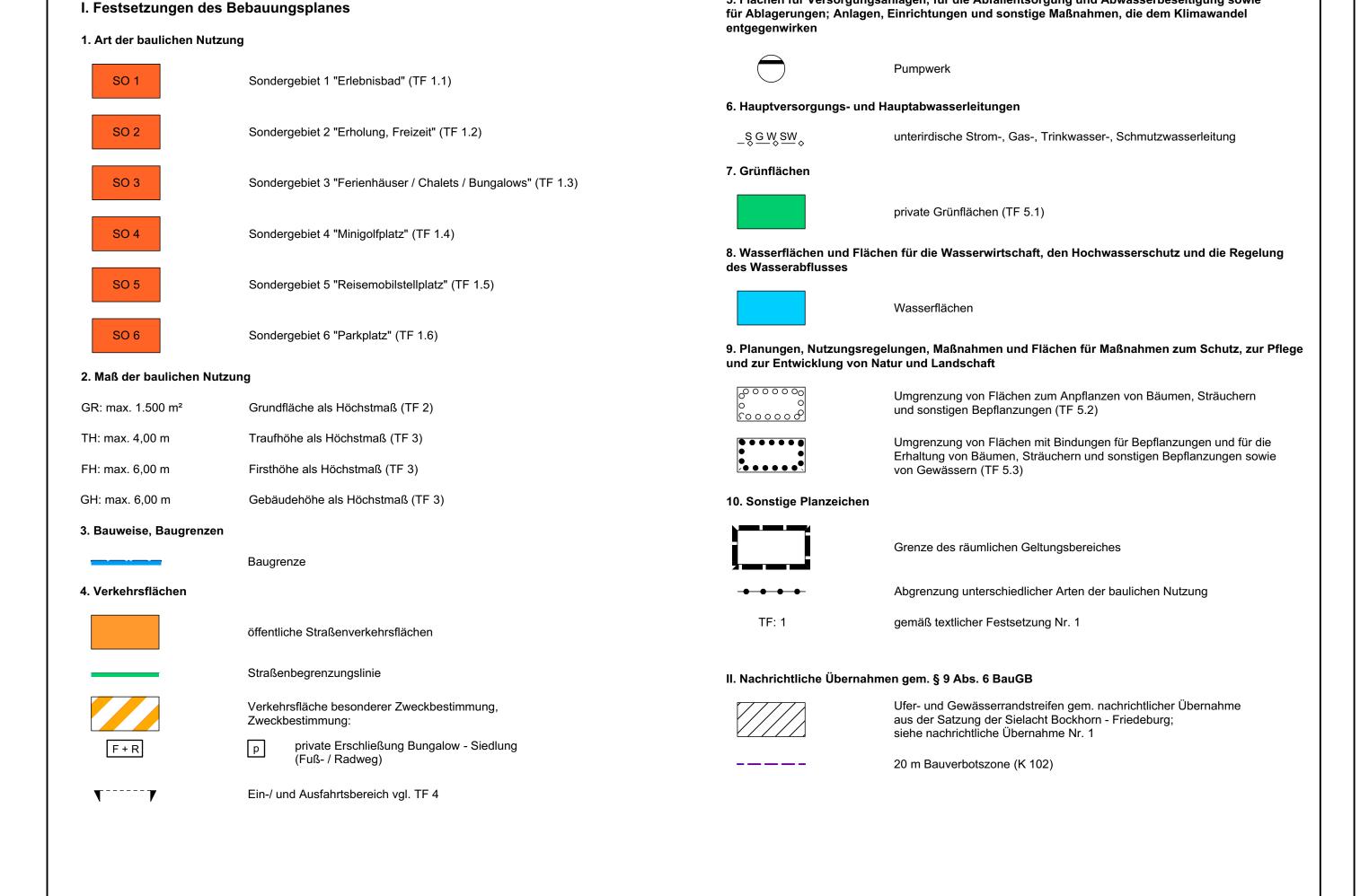
Entwurf M. 1 : 1.000

04.12.2020

HWPlan

Herbert Weydringer
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489 492
Mobil: 01520-899 0 998

hwplan.bockhorn@ewe.net



5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017