

# Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bockhorn diesen Bebauungsplan Nr. 79 mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Feldhorn" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

**1. Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2021



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

**3. Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Feldhorn" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert  
Rosenstraße 7  
26529 Marienheide  
(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

**4. Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhorn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht.

Bockhorn, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**5. Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 und die Begründung haben vom XX.XX.20XX bis einschließlich XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockhorn, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhorn" mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.20XX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bockhorn, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**7. Inkrafttreten**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhorn" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhorn" ist damit am .....2021 rechtsverbindlich geworden.

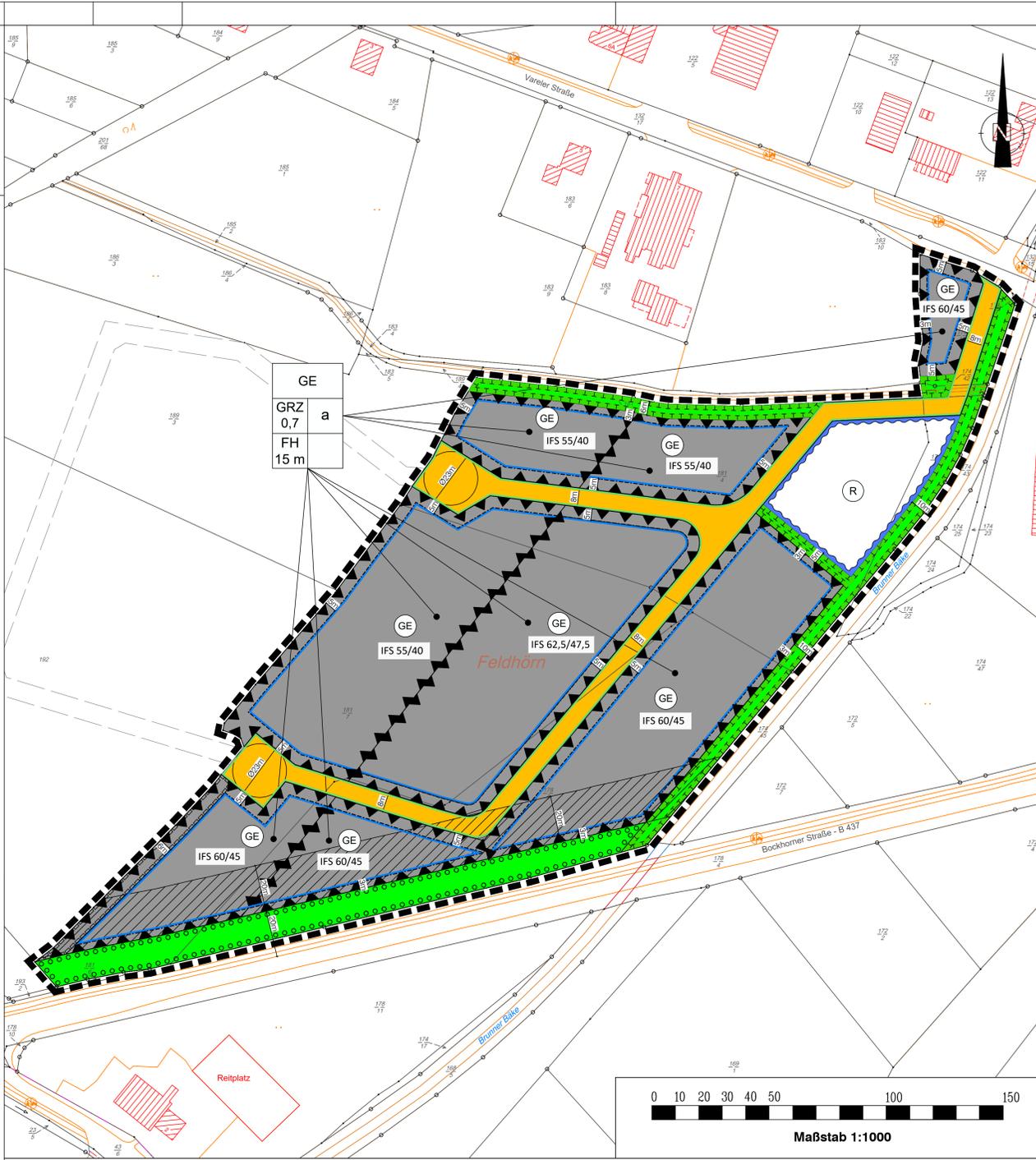
Bockhorn, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhorn" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den  
Siegel  
Der Bürgermeister

**9. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhorn" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den  
Siegel  
Der Bürgermeister



# Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Verkehrsfächen</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
Gewerbegebiet	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 79
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Straßenbegrenzungslinie	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Sielacht-Bockhorn
GRZ 0,7 Grundflächenzahl	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
FH 15 m max. zulässige Firsthöhe	<b>Grünflächen</b>	<b>Zeichnerischer Hinweis</b>
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	Private Grünfläche	20m Baubeschränkungszone
Baugrenze	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 10)	
<b>a</b> Abweichende Bauweise	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 11)	
<b>Flächen für die Wasserwirtschaft</b>	Regenrückhaltebecken	

# Textliche Festsetzungen (TF)

- 1. Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)**  
Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- 2. Ausschluss von Einzelhandelnutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)**  
In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelnutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstelle Bestandteil eines produzierenden oder verarbeitenden Gewerbetriebes ist und der Verkauf von vor Ort produzierten oder verarbeiteten Waren dient. Die Verkaufsstätte muss dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sein.
- 3. Gebäudehöhe**  
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut/Dachfirst.  
Ausnahmsweise kann innerhalb der Gewerbegebiete (GE) von der festgesetzten Gebäudehöhe abgewichen werden, wenn es sich um erforderliche gebautechnische Anlagen und Aufbauten handelt, die eine Höhe von 3 m über Dachhaut nicht überschreiten. Diese Ausnahme gilt nicht für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEG).
- 4. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise jedoch ohne einer Längenbeschränkung.
- 5. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Vorbauten unzulässig.
- 6. Zu- und Abfahrten**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird in einem Teilbereich entlang der Bockhorner Straße (B437) ein Verbot von Zu- und Abfahrten festgesetzt. Dieses Verbot ist nicht für bereits bestehende und genehmigte Zu- und Abfahrten anzuwenden.
- 7. Lichtimmission**  
Als Vorkehrung zum Immissionsschutz sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nur Lichtstrahler mit einer max. Lichtpunktweite von 8 m zulässig. Die Lichtstrahler dürfen nur aus Planflächenstrahler mit stark asymmetrischer Lichtstrahlverteilung bestehen. Die Neigung der Strahler - ausgedrückt durch den Winkel der Lichtaustrittsfläche zur Horizontalen darf max. 3° betragen.
- 8. Schallschutzmaßnahmen**  
**Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen Schalleistungspegel L<sub>wa</sub> weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.  
Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehender Anlagen nicht überschreiten.
- 9. Baufeldreimachung / Baufeldräumung**  
Die Baufeldreimachung / Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- 10. Anpflanzungen**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine standortgerechte Gehölzpflanzung (Sträucher mit Einzelblühen) anzulegen. Pflanzarten: Schwarzerle, Feldahorn, Stieleiche, Eiche, Hasel, Hartnagel, Hundrose, Schiele, Schneeball, Weißdorn und Ohrweide (Sträucher: 1 x v. Höhe 70 - 80 cm und Blüme: Heister 2 x v. Höhe 125 - 150 cm).
- 11. Herstellung von kräuterreichem Grünland**  
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die Anlage einer kräuterreichen Grünlandfläche durch eine Ansaatmischung, Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.  
Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) werden die Bermenbereiche in der Umgebung des Regenrückhaltebeckens als artreiche Wiesen-Biotop, durch artreiche Grünlandsaaten, gestaltet. Als Pflegemaßnahme sind diese Grünbereiche ein- /zwei-mal im Jahr, frühestens Anfang Juli zu mähen.  
In tieferen Randbereichen des Regenrückhaltebeckens – im Wechselwasserbereich, oder bei Trockenbecken-RRB auch in der gesamten Höhlform, hat eine Ansaat von standortheimischen Stumpfpflanzen, Stauden und Gräsern zu erfolgen.

# Hinweise

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG, vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, 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 unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altablagerungen / Altstandorte**  
Bei Hinweisen, die auf bisher unentdeckte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.
- Lage der Versorgungsleitungen**  
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmer verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaubauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindevorwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Sichtfelder**  
Gemäß § 31 Abs. 2 NStzG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.
- Artenschutz**  
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten; vgl. www.fln-hanngaltdn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abiss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zweifelsbehandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren (§§ 69 ff. BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.
- Schallschutz**  
Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können. Anwendung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. zur Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente:  
Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. Abar = 0 dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe über Gelände beträgt bei allen korrigierten Flächenquellen 3 m. Eine standortbezogene meteorologische Korrektur wurde nicht durchgeführt (d. h., es wurde eine Mittelwindrichtung zu Grunde gelegt).  
Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.
- Gewässer II. Ordnung**  
Innerhalb des Plangebietes verläuft der Räumstufen des Gewässers II. Ordnung Nr. 3 'Alte Bäke'. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigter entsprechend der Satzung der Sielacht Bockhorn - Friedsburg verpflichtet sind, Baggerungen (Sauberg, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

# Gemeinde Bockhorn



# Entwurf Bebauungsplan Nr. 79

"Gewerbegebiet Feldhorn"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)		
Maßstab: 1:1000	Datum	Name
Gez.: H. Joost	20.05.2021	H. Joost
Bearbeitet: A. Michael	12.10.2021	A. Michael



Rosenstraße 7 26 529 Marienheide  
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax: 04934 / 340 838 7