

Gemeinde Bockhorn

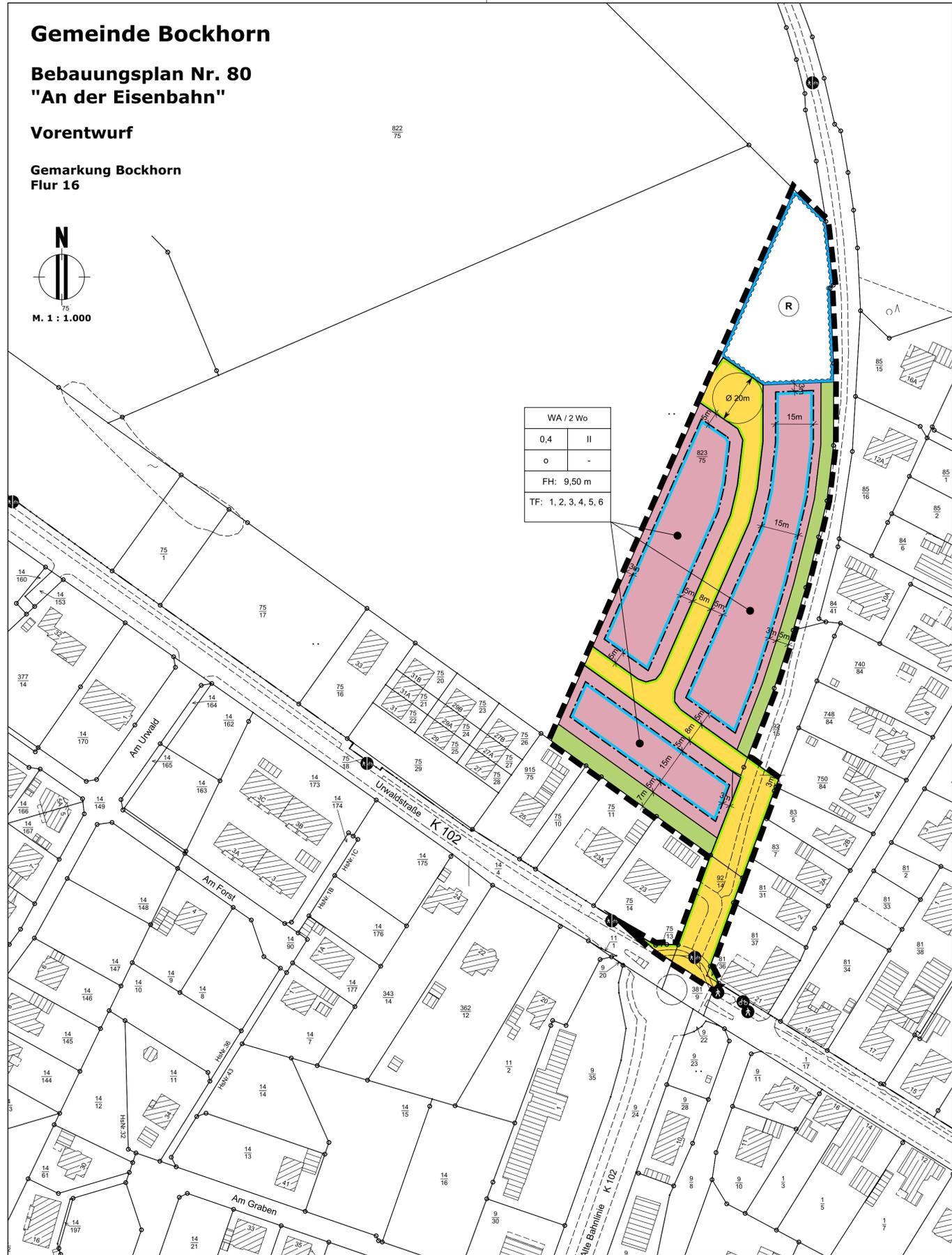
Bebauungsplan Nr. 80 "An der Eisenbahn"

Vorentwurf

Gemarkung Bockhorn Flur 16



M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

■	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Wasserwirtschaft

⊙	Regenrückhaltebecken
---	----------------------

6. Grünflächen

■	private Grünfläche, hier: Entwässerungsgraben
---	---

7. Sonstige Planzeichen

⬜	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
TF: ...	

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**
Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Höhe baulicher Anlagen**
2.1 Höhenlage des 1. Vollgeschosses gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf maximal 0,50 m über der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße liegen.
Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks und in der Mitte der Straße. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällelage ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen.
2.2 Firsthöhe gemäß § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).
Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO**
Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung mineralischer Baustoffe (z. B. Kies, Schotter) ist nicht zulässig. Ausgenommen sind mineralische Beeteinfassungen bis maximal 20 cm Breite.
- Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Zu wählen ist aus der nachfolgenden Liste:
Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Schwarzerle, Obstbäume (Kernobst, möglichst alte Sorten).
Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mind. 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe.
Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80.
- Anwendungsbereich**
Auf Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist diese örtliche Bauvorschrift nicht anzuwenden.
- Dachform und -neigung**
Zulässig sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungswinkeln ab 30°.
- Außenfassade**
Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoff sind unzulässig.
- Einfriedigungen**
Die Einfriedigung der privaten Baugrundstücke sowie der privaten Grünflächen gegenüber Verkehrsflächen sowie dem Regenrückhaltebecken darf nur in Form lebender Hecken ausgeführt werden. Dabei sind standortheimische Heckenpflanzen (z. B. Rot- o. Hainbuche) zulässig. Es sind Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem Regenrückhaltebecken aus von lebenden Hecken verdeckt werden. Die Höhe der Einfriedigung darf maximal 1,5 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten dürfen.
- Mülltonnenstellplätze**
Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nm. 3 - 7 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Hinweise

- Rechtsgrundlage**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Archäologische Denkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDenkmalSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind 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.
- Kampfmittel**
Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung aus Abwurfkampfmitteln vermutet. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamtsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Bockhorn diesen Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bockhorn, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockhorn, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bockhorn, Flur 16 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung @ _____ 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.10.2021). 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.

Geschäftsnachweis: Varel, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
Site der Gesellschaft: Ummeldete: 39 26340 Neuenburg
Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

Katasteramt Varel Unterschrift

In Zusammenarbeit mit:
AP Dipl.-Ing. Anette Polimann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529

Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: _____
Entwurf: _____
Satzungsexemplar: _____

Bockhorn, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Bebauungsplan Nr. 80 "An der Eisenbahn"

Maßstab 1 : 1.000

Vorentwurf
Verfahrensstand:
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

