

# 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 Feldhörn" 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



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 Übertragung 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 Feldhörn" wurde ausgearbeitet von:

**Planungsbüro Weinert**  
Rosenstraße 7  
26529 Marienhäfe

Marienhäfe, den  
(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 Feldhörn" 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 Feldhörn" 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 Feldhörn" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhörn" ist damit am ..... 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 Feldhörn" 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 Feldhörn" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den  
Siegel  
Der Bürgermeister



# Textliche Festsetzungen (TF)

**1. Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)**  
Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden 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 Einzelhandelsnutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)**  
In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstätte Bestandteil eines produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetriebes ist und dem 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 gebäudetechnische Anlagen und Aufbauten handelt, die eine Höhe von 3 m über Dachhaut nicht überschreiten. Diese Ausnahme gilt nicht für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe).

**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 Grundstücksflächen 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. Lichtimmission**  
Als Vorkehrung zum Immissionsschutz sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur Lichtstrahler mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8 m zulässig. Die Lichtstrahler dürfen nur aus Planflächenstrahler mit stark asymmetrischer Lichtstärkeverteilung bestehen. Die Neigung der Strahler - ausgedrückt durch den Winkel der Lichtaustrittsfläche zur Horizontalen darf max. 3° betragen.

**7. Schallschutzmaßnahmen**  
**Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L'wa 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. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen (6) und (7).

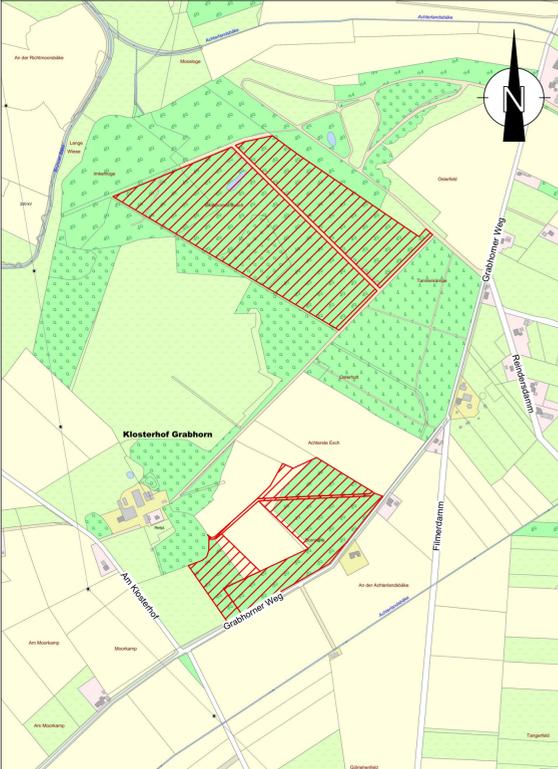
**8. Baufeldfreimachung / Baufelddrämmung**  
Die Baufeldfreimachung / Baufelddrämmung ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf Stockesgest oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

**9. Anpflanzungen**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine standortgerechte Gehölzpflanzung (Sträucher mit Einzelbäumen) anzulegen. Pflanzarten: Schwarzerle, Feldahorn, Steleiche, Esche, Hasel, Hartnagel, Hundrose, Schlehe, Schneebald, Weißdorn und Ohnweide (Sträucher: 1 x v. Höhe 70 - 80 cm und Bäume: Heister 2 x v. 125 - 150 cm).

**10. 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 Ansaatmischungen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) werden die Bermenbereiche in der Umgebung des Regenrückhaltebeckens als arteneiche Wiesen-Biotop, durch artenreiche Grünlandsaatungen, gestaltet. Als Pflegemaßnahme sind diese Grünbereiche ein- bzw. zwei- Mal im Jahr, frühestens Anfang Juli zu mähen. In liefern Randbereichen des Regenrückhaltebeckens – im Wechselwasserbereich, oder bei Trockenbecken-RRB auch in der gesamten Hohlform, hat eine Einsaat von standortheimischen Sumpfpflanzen, Stauden und Gräsern zu erfolgen.

# Lage der Kompensationsflächen:

Flur 22, Flurstücke 129/63, 64, 53, 54, 55, 115/42.



# Planzeichenerklärung (gem. Plan ZV)

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 Grundflächenzahl

FH 15 m max. zulässige Firsthöhe

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze

a Abweichende Bauweise

Flächen für die Wasserwirtschaft



Wasserfläche (Entwässerungsgraben)



Regenrückhaltebecken

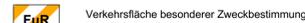
Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Abwasserleitung



Unterirdische DN 200 PVC Druckrohrleitung

Grünflächen



Private Grünfläche

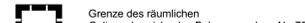


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 9)

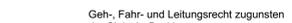


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 10)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 79



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Sielacht-Bockhorn



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

# Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

**Fledermaus- und Insektenchutz**  
Stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % flächigen Markierungen habstransparente Materialien oder vorgehängte eingeleigte Raster / Sprossen zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts). Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsräumen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwenden von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden. Grundsätzlich ist mit Licht möglichst sparsam umzugehen und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwenden. Es sollen Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühllichtzügen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden.

# Hinweise

**Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

**Altlagerungen / Altstandorte**  
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altlagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die unter Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

**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.

**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.fth-anhang4.bfn.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 Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). 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. Immissionswerte 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 kontingierten Flächenquellen 3 m. Eine standortbezogene meteorologische Korrektur wurde nicht durchgeführt (d. h., es wurde eine Mitwindbedingung 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 Werks Gelände) 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 Räumstreifen des Gewässers II. Ordnung "Brunner Bäke". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsrechte entsprechend der Satzung der Sielacht Bockhorn - Friedeburg verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgräbung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten. Räumfunktionszone (§ 6 der Verbandsatzung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg): Die Räumfunktionszone beginnt an der Böschungsbekante und ist entlang des Gewässers II. Ordnung (Brunner Bäke) 10 m breit. Entlang des Gewässers III. Ordnung (9/6) ist die Räumfunktionszone 6 m breit. Dieser Bereich ist von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen freizuhalten. Es gelten die Regelungen der Verbandsatzung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg.

**Kampfmittelbelastung**  
Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelräumung erforderlich werden, ist diese vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherrn durchzuführen. Sollen bei Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfauste, Brandbomben, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder die Kampfmittelbeseitigung des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

**Normen und Technische Regelwerke**  
Die Normen und technischen Regelwerke sind bei der Gemeinde Bockhorn einsehbar.

# Gemeinde Bockhorn



# Bebauungsplan Nr. 79

## "Gewerbegebiet Feldhörn"



	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	
Maßstab:	Datum	Name
Gez.:	20.05.2021	H. Joost
Bearbeitet:	09.03.2023	S. Frerichs



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