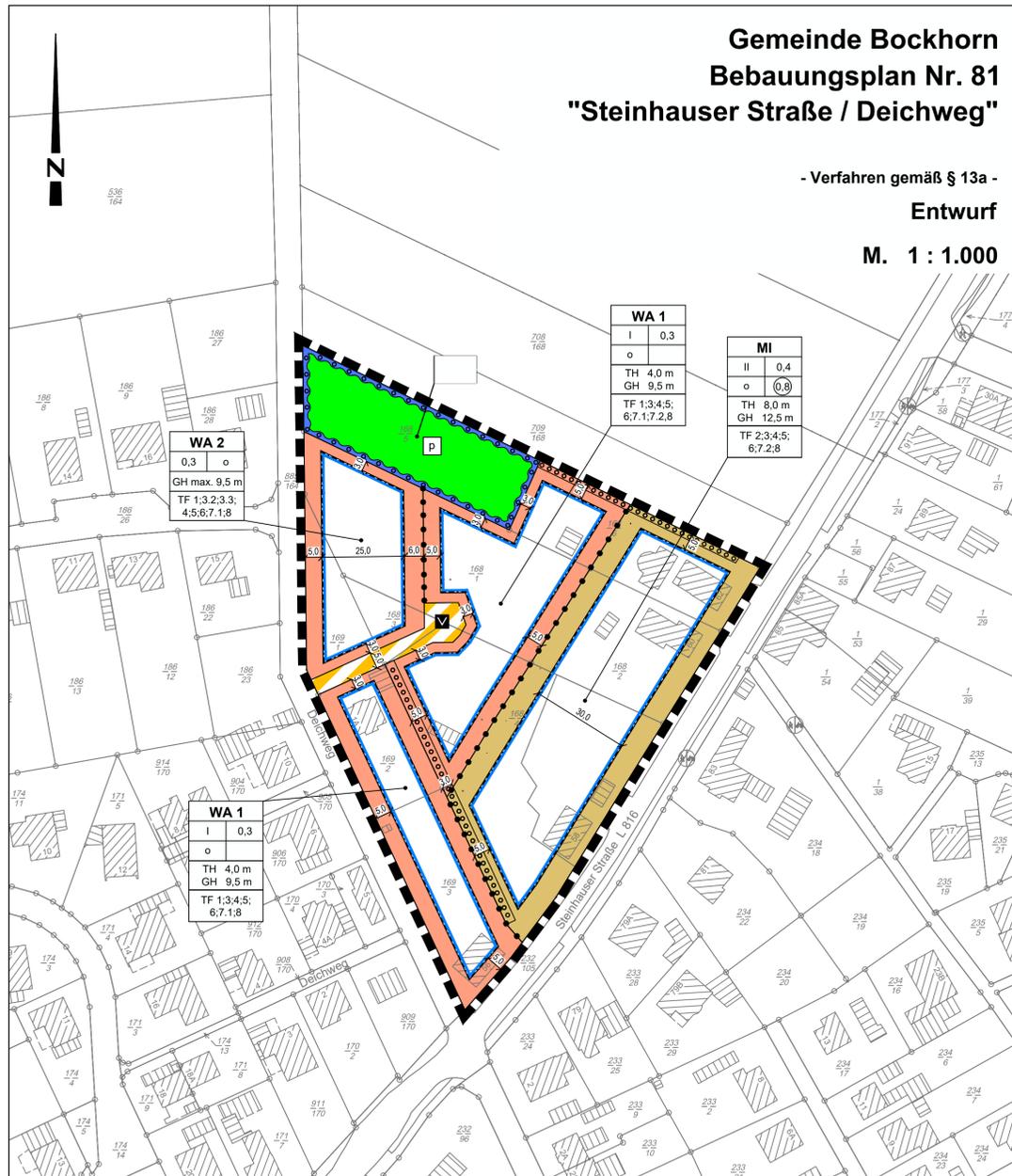


Gemeinde Bockhorn Bebauungsplan Nr. 81 "Steinhauser Straße / Deichweg"

- Verfahren gemäß § 13a -

Entwurf

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**
 - Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO genannten Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
 - Traufhöhen**
Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) darf die Traufhöhe 4,0 m und im Mischgebiet 8,0 m nicht überschreiten.
Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der aufstehenden Aussenfassade mit der Dachhaut gemessen. Ist kein Spitzdach ausgebildet, sondern ein Staffelgeschoss, so ist die Höhe der äußeren aufstehenden Wand im Bereich der obersten Geschoßdecke relevant.
Eine umlaufende Attika oder eine Brüstung (Geländer) werden auf die Traufhöhe nicht angerechnet.
 - Gebäudehöhen**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) darf die Gebäudehöhe 9,5 m und im Mischgebiet 12,5 m nicht überschreiten.
 - Unterer und oberer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen**
Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt jeweils die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße; dies sind für das WA die Höhen des Deichweges, für das Mischgebiet sind dies die Höhen der Steinhauser Straße, jeweils gemessen in Fahrtrichtung.
Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Auch hier ist die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßen (Deichweg und Steinhauser Straße) als untere Bezugspunkte anzunehmen.
Diese festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch Antennen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien oder untergeordnete Bauteile, wie Aufzugsschächte um max. 1,5 m überschritten werden.
- Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 30% überschritten werden.
Im Mischgebiet gilt die Regelung gem. 14 Abs. 4 BauNVO; somit darf dort die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO**
Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; im Mischgebiet sind Werbeanlagen an der Steinhauser Straße ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Als Baumarten sind zu verwenden: Feldahorn, Bergahorn, Eberesche, Steleiche, Sandbirke, Schwarzerle.
 - Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen im WA 1 und im MI 1, ist eine bis zu max. drei Meter hohe Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Anlage von Mulden zur Versickerung des Regenwassers zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind je 200m² Grünfläche 1 Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
 - Werden auf einem Dach Wärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bockhorn den Bebauungsplan Nr. 81 „Steinhauser Straße / Deichweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 03.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Steinhauser Straße / Deichweg“ nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bockhorn, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den _____

- Katasteramt Varel -

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. H.Weydringer
Technische Mitarbeit: J. Lausch

HWPLAN-Stadtplanung

Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489 492
Mobil: 01520-899 0 998
hwplan.bockhorn@gew.net

Vorentwurf: 08.07.2022

Entwurf: 24.08.2023

Satzung: _____

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 07.11.2023 die 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 haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass zum Bebauungsplan kein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB gefertigt wurde, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Bockhorn, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan Nr. 81 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Bockhorn, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bockhorn, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

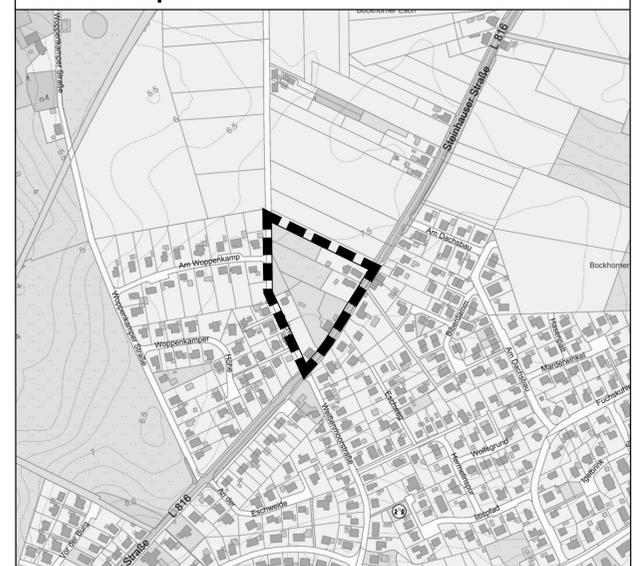
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die BauNVO 2017.
- 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.: 04451/919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel. 0441 799-2120 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.
- Alltasten**
Im Geltungsbereich sind keine Alltasten bekannt. Im Falle eines Auftretens von Verdachtsmomenten ist dieser Verdacht unverzüglich der „Unteren Bodenschutzbehörde“ beim Landkreis Friesland zu melden.
- Kampfmittel**
Im Gebiet wurde teilweise eine Luftbildauswertung vorgenommen, demnach sind dort keine Kampfmittel angetroffen worden.
Im Übrigen weist die Gemeinde vorsorglich daraufhin, dass im Falle von auftretenden Verdachtsmomenten z. B. im Zuge der Durchführung von Erdarbeiten, unverzüglich die Gemeinde, die Polizei, der Landkreis und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover einzuschalten sind.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO; TF 1

MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO; TF 2

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,8 Geschossfläche als Höchstmaß
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Anzahl der Vollgeschosse
- z.B. TH: 4,0 m maximal zulässige Traufhöhe; vgl. TF 3.1; 3.3
- z.B. GH: 9,5 m maximal zulässige Gebäudehöhe; vgl. TF 3.2; 3.3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze; vgl. TF 5; TF 6

4. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen

P private Grünfläche; vgl. TF 7.3; 7.4

6. Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. Nr 16 b BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a; vgl. TF 7.2 und 7.3

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Gemeinde Bockhorn Bebauungsplan Nr. 81 "Steinhauser Straße / Deichweg"

- Verfahren gemäß § 13a -
Entwurf

M. 1 : 1.000

HWPLAN STADTPLANUNG

24.08.2023