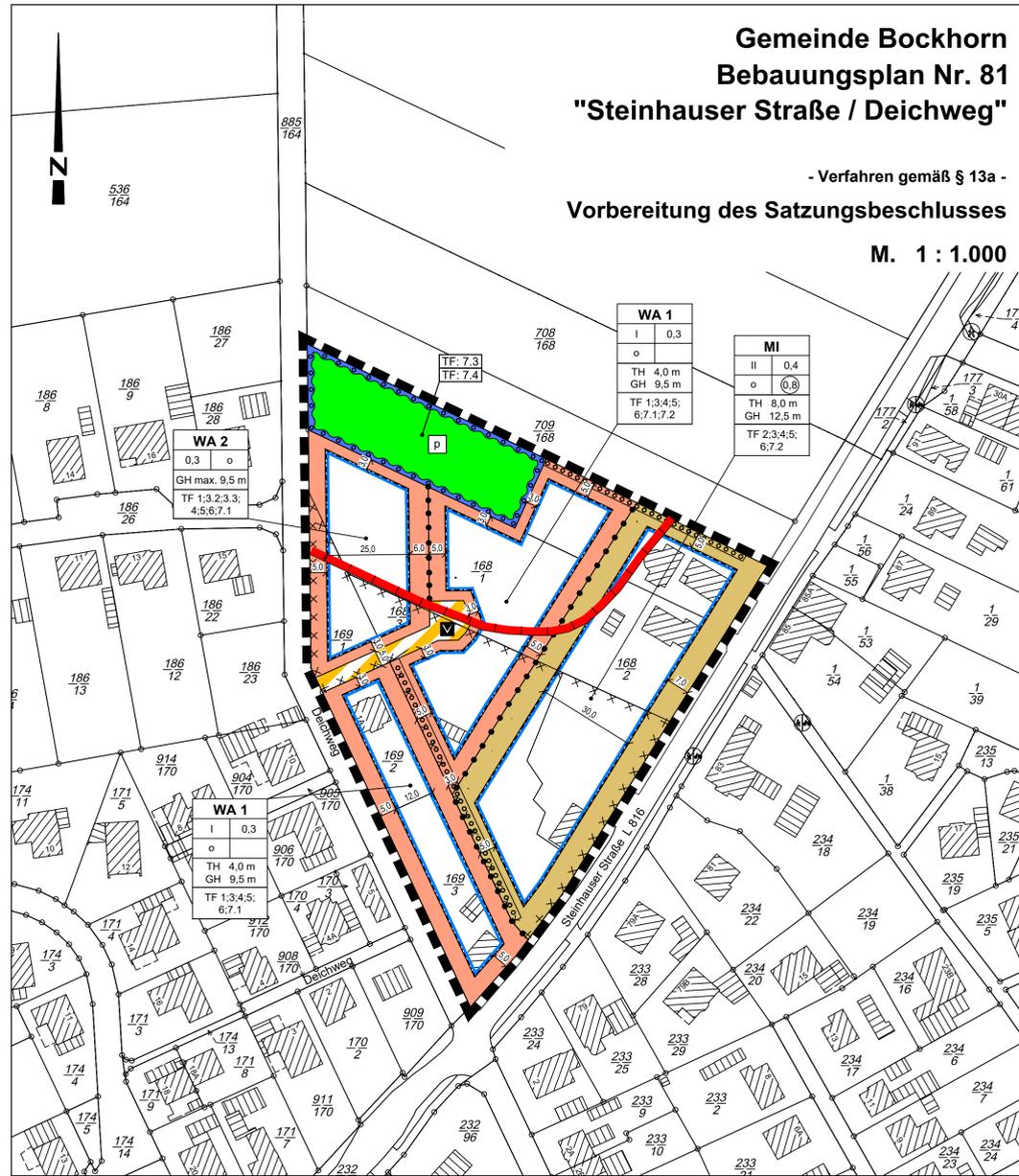


Gemeinde Bockhorn Bebauungsplan Nr. 81 "Steinhauser Straße / Deichweg"

- Verfahren gemäß § 13a -
Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

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 Staffelschoss, so ist die Höhe der äußeren aufstehenden Wand im Bereich der obersten Geschosßdecke 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, Stieleiche, 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.

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. Steinanzentationen, 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 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.
- Altlasten (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
In der gekennzeichneten Fläche ist mit umweltbelastenden Materialien auf Grund der Vermutung als Gärtnerei zu rechnen.
Vor Beginn von Erdarbeiten ist in Abstimmung mit der unteren Bodenbehörde eine historische Erkundung durchzuführen und ggfs. sind weitere Handlungsmaßnahmen festzulegen.
- 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.

Nachrichtliche Übernahme

Verdachtsfälle Plaggenesch
Im gekennzeichneten Bereich sind für alle Erdarbeiten denkmalrechtliche Genehmigungen gem. § 13 NDSchG einzuholen.
Vor Durchführung der Erdarbeiten sind entsprechende archäologische Prospektionen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde durchzuführen.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO; TF1
- MI** Mischgebiete gem. § 6 BauNVO; TF2

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

- private 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Bodendenkmalen, Verdachtsfläche Plaggenesch gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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 09.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Steinhauser Straße / Deichweg“ nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2023 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 Öffentlichkeit 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 0 996
hwplan.bockhorn@gew.net

Vorentwurf: 08.07.2022

Entwurf: 24.08.2023

Satzung:

4. Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 07.11.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 20.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass zum Bebauungsplan kein Umweltbericht gefertigt wurde, da es sich um ein Verfahren gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) handelt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung waren vom 04.01.2023 bis 07.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

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

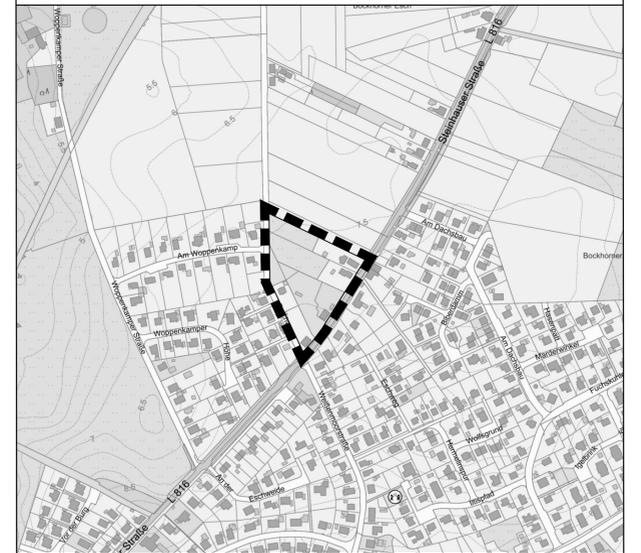
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



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

- Verfahren gemäß § 13a -
Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

M. 1 : 1.000

HWPLAN STADTPLANUNG

01.03.2024