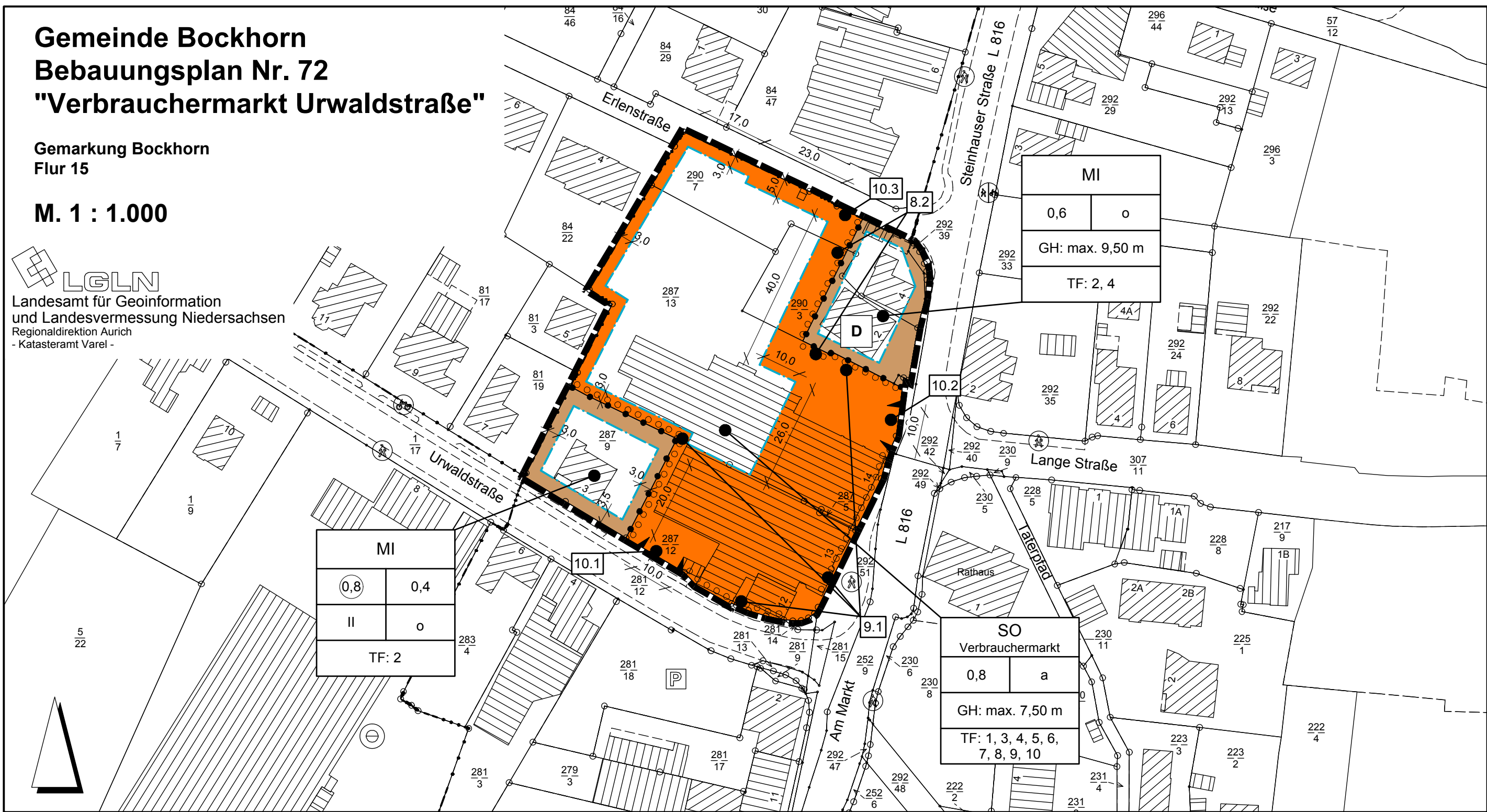


Gemeinde Bockhorn
Bebauungsplan Nr. 72
"Verbrauchermarkt Urwaldstraße"

Gemarkung Bockhorn
Flur 15

M. 1 : 1.000

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Varel -



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet Verbrauchermarkt (TF 1)
MI	Mischgebiete (TF 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 9,50 m	maximal zulässige Gebäudehöhe (TF 3)

3. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise (TF 4)
o	offene Bauweise
---	Baugrenze
■	nicht überbaubare Grundstücksfläche
□	überbaubare Grundstücksfläche

5. Sonstige Planzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
▽	Bereich für Ein- und Ausfahrt (TF 9)
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
○	2 m breite Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 25 a BauGB (TF: 8.1)
D	Baudenkmal (nachrichtlich)
TF	Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel/Verbrauchermarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt mit den Flurstücken 287/ 5; 287/12; 287/13; 290/7 und 290/3 teilw. in der Flur 15 mit einer Fläche von 6.270 m² Größe sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittel- Verbrauchermarkt mit bis zu 1.900 m² Verkaufsfläche (VKF)
- ein Blumenshop mit 80 m² VKF
- ein Backshop mit Cafe von max. 120 m² (inklusive Tresenbereich und Sitzbereich, aber ohne Außensitzbereich)
- die erforderlichen PKW-Stellplätze für Kunden und Personal
- eine Anlieferungszone
- Nebenanlagen für den Verbrauchermarkt sowie die Läden (z.B. Fahrradständer, und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen)

2. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

In den beiden Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Anlagen nicht zulässig. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den beiden Mischgebieten nicht zulässig.

3. Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Im festgesetzten Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO insgesamt bis zu einer GRZ von maximal 0,95 überschritten werden.

4. Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen im SO darf 7,50 m nicht überschreiten. Im Mischgebiet Erlenstraße/Steinhauser Straße darf die Gebäudehöhe max. 9,50 m erreichen. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erlenstraße (unterer Bezugspunkt) und dem höchsten Punkt des Daches bzw. des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

5. Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 Metern zulässig.

6. Nebenanlagen, bzw. Werbeanlagen gem. § 14 BauNVO

Werbeanlagen als Nebenanlagen zu den Hauptnutzungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig

7. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Überdachungen und Sonnenschutzblenden um bis zu 1,0 Meter überschritten werden.

8. Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen m Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Die Anlieferung mit Lastkraftwagen im Sondergebiet darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr 22.00 Uhr erfolgen.

8.2 An den Grundstücksgrenzen sind innerhalb der 2,0 m breiten gekennzeichneten Anpflanzflächen gem. 9.1 begrünte Lärmschutzwände nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens, iEL Oktober 2018 vorzusehen.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Erhaltung von Bäumen

9.1 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte und heimische Gehölze zur Entwicklung einer Strauchhecke zu pflanzen. Als Pflanzware sind Sträucher oder Heister mit 1,0 m 1,5 m Höhe zu verwenden.

9.2 Begrünung von Stellplätzen
Im Sondergebiet sind je 10 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzbeete müssen die Größe eines Stellplatzes aufweisen. Als Arten sind zu verwenden: Stieleiche Rotdorn, Eibereiche oder Ahorn.

10. Bereiche für Ein-/Ausfahrten

10.1 Im gekennzeichneten Bereich ist die Anlage einer Ein-, Ausfahrt zur Urwaldstraße zulässig.

10.2 Im gekennzeichneten Bereich an der Steinhauser Straße ist lediglich eine Zufahrt zulässig. Ausfahrten zur Steinhauser Straße sind unzulässig.

10.3 Über die Erlenstraße sind zum Sondergebiet lediglich zu- und abfahrende Verkehre von Mitarbeitern bzw. für die Anlieferung zulässig.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZ-
BUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN
KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER
GEMEINDE BOCKHORN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72
"VERBRAUCHERMARKT URWALDSTRASSE" BESTEHEND AUS
DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE
BOCKHORN HAT IN SEINER SITZUNG AM 06.02.2018 DIE
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72
"VERBRAUCHERMARKT URWALDSTRASSE" BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH
BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN
GEOBASISDATEN DER
NIEDERSÄCHSISCHEN
VERMESSUNGS- UND KATASTER-
VERWALTUNG
2018

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES
LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE
STADTTEILWEISEN BAULICHEN ANLAGEN
SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH
(STAND VOM _____) SIE IST HINSICHTLICH DER
DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN
ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

VAREL, DEN _____

KATASTERAMT VAREL

(UNTERSCHRIFT) SIEGEL

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

BOCKHORN, DEN _____

HWP/Plan
Stadtplanung
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489492
hwpplan.bockhorn@ewe.net

ENTWURF: 11.10.2018
SATZUNG:

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE
BOCKHORN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM
ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72
"VERBRAUCHERMARKT URWALDSTRASSE" UND DER
BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE
AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUF
HINGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN
UMWELTBERICHT GEFERTIGT WURDE, DA ES SICH UM EIN
VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER
INNENENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES
BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM
_____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. IM GLEICHEN ZEITRAUM
WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB
BETEILIGT.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE BOCKHORN HAT DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "VERBRAUCHERMARKT
URWALDSTRASSE" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN
UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER
SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE
DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 IST
GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR
DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "VERBRAUCHERMARKT
URWALDSTRASSE" IST DAMIT AM
RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

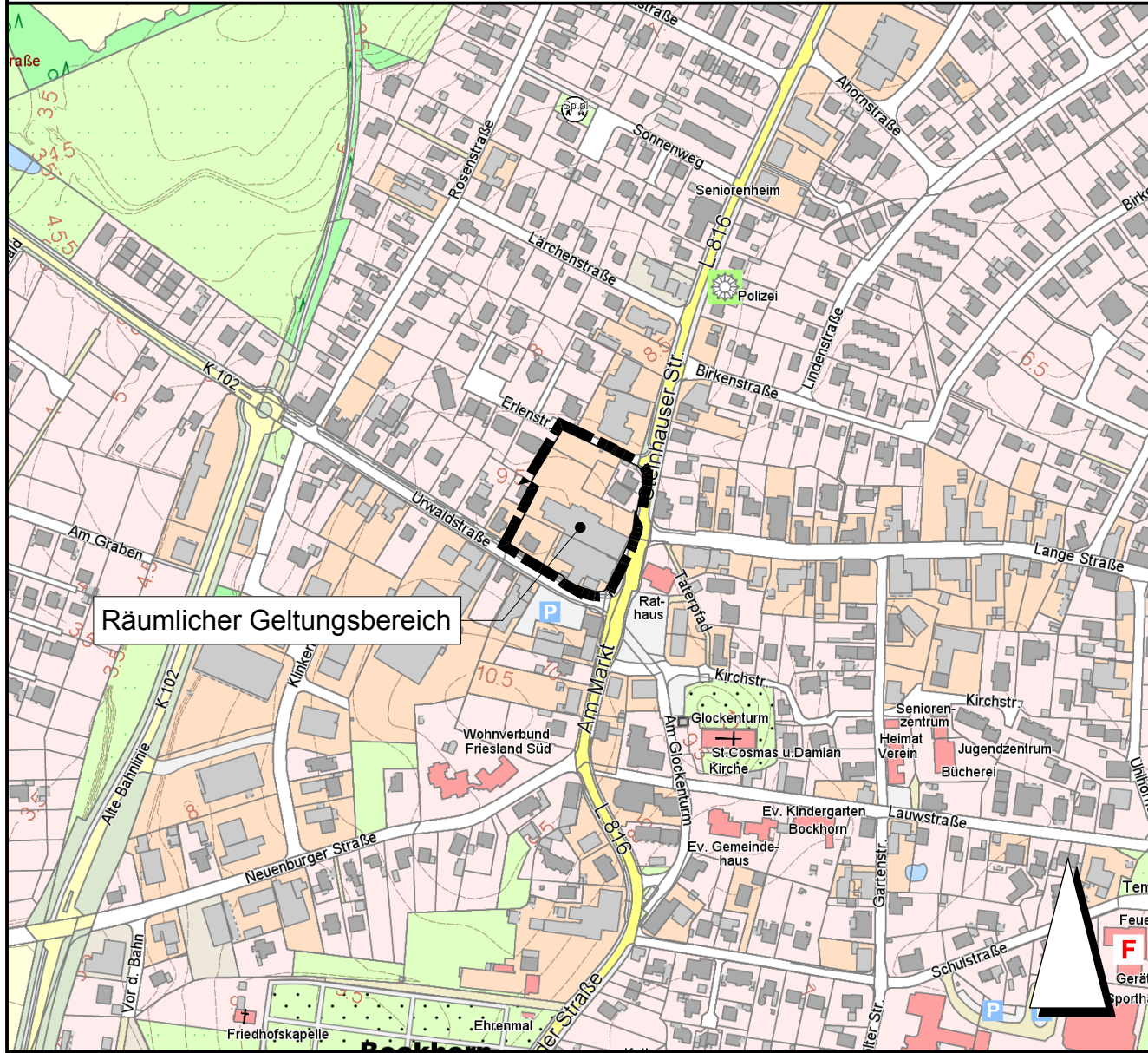
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 72 "VERBRAUCHERMARKT
URWALDSTRASSE" SIND DIE VERLETZUNG VON
VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL
DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN
DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT
WORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

Übersichtsplan

1 : 5.000



Gemeinde Bockhorn

Bebauungsplan Nr. 72
"Verbrauchermarkt Urwaldstraße"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Entwurf

M. 1 : 1.000

11.10.2018