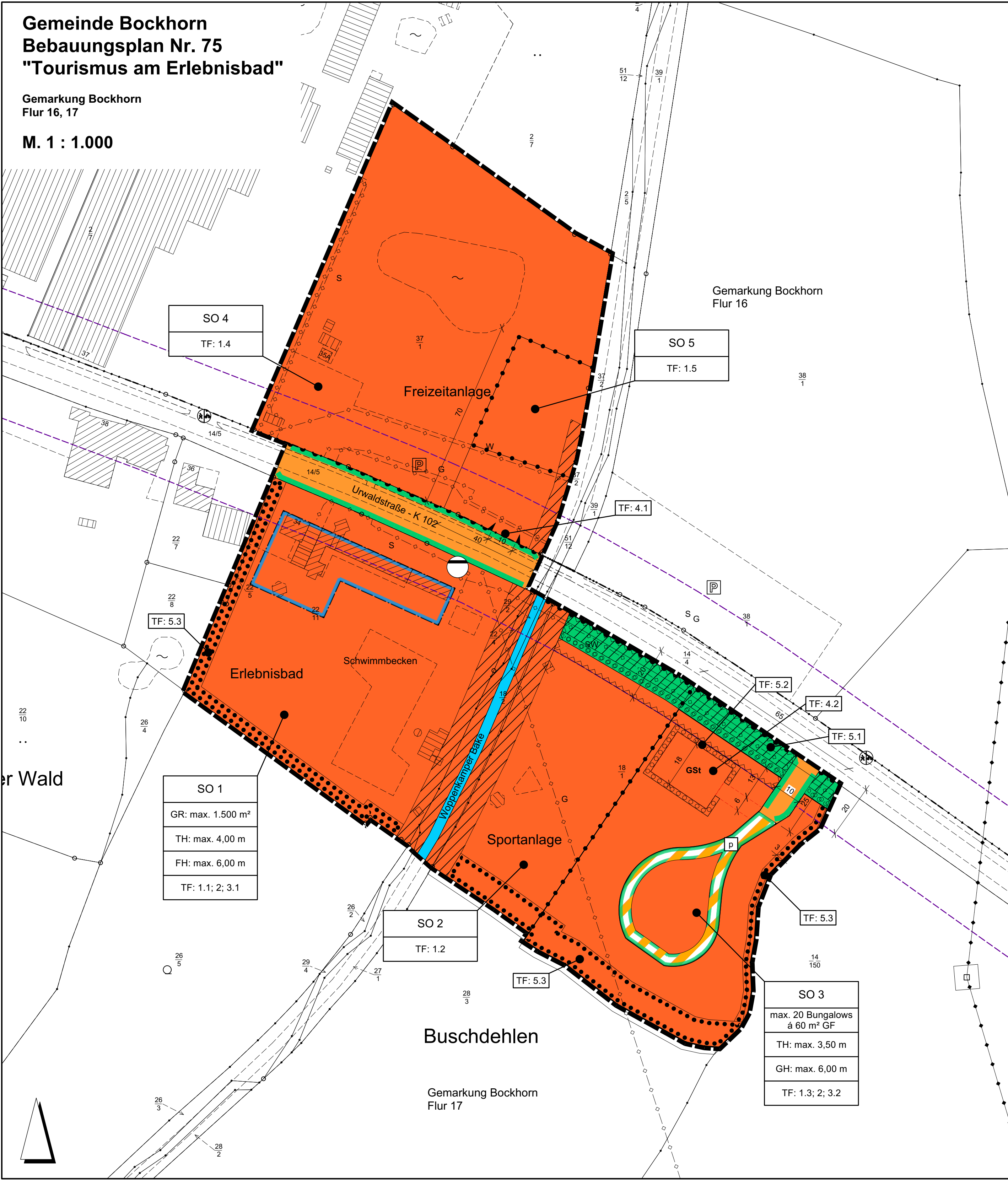




Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete für die Erholung und Freizeit, SO 1 SO 6 gem. § 10 Abs. 5 BauNVO.

1.1. Sondergebiet Erlebnisbad (SO 1)

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Gebäuden für das Erlebnisbad (Umkleide und Sanitärgebäude, Kassenbereich, Kiosk, Badeaufsicht, Sprungturm und Pavillons) sowie dem Bad und einer Liegewiese.

1.2. Sondergebiet Erholung / Freizeit (SO 2)

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Anlagen zur Erholung und für die Freizeit. Zulässig sind eine Liegewiese, Spiel- und Bolzplätze sowie Pavillons zur Freizeitgestaltung.

1.3. Sondergebiet Ferienhäuser / Chalets / Bungalows (SO 3)

Im Sondergebiet SO 3 sind max. 20 Bungalows mit einer max. Grundfläche 60 m² zzgl. 6,0 m² Terrassenbereich bzw. Mobil Homes mit einer max. Grundfläche von 40 m² sowie die erforderlichen Wege zulässig. Für die Verwaltung und den Betrieb der Anlage ist ein Rezeptionsgebäude mit einer Grundfläche von max. 80 m² zulässig.

1.4. Sondergebiet Minigolfplatz mit Parkplatz (SO 4)

Innerhalb des SO 4 ist ein Minigolfplatz (16 Loch) sowie ein Sanitärgebäude, ein Kassenhäuschen und ein Pavillon zulässig. Ferner sind dort Pkw-Stellplätze für Besucher der Freizeitanlage und eine Ver-/Entsorgungsstation für Reisemobile zulässig.

1.5. Sondergebiet Reisemobilstellplatz (SO 5)

Innerhalb des SO 5 sind bis zu 14 Standplätze (kurzzeit, d.h. max. 3 Nächte) für Reisemobile und Caravans zulässig. Die Standplätze müssen mindestens eine Breite von 5 Metern und eine Tiefe von 10 Metern aufweisen.

2. Grundfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Innerhalb des SO 1 ist eine maximale Grundfläche von 1.500 m², inklusive der Nebenanlagen (Weg, Stellplätze und Terrassen) zulässig. Im SO 3 sind max. 20 Gebäude mit bis zu 60 m² Grundfläche zzgl. 8 m² Terrassen und eine Rezeption mit einer Grundfläche von 80 m² zulässig.

3. Gebäude und Traufhöhen

3.1 Gebäude- und Traufhöhe im SO 1 gem. § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe baulicher Anlagen im SO 1 darf 6,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird auf max. 3,50 m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der Badeplattform.

3.2 Gebäude- und Traufhöhe im SO 3 gem. § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe baulicher Anlagen im SO 3 darf 6,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird auf max. 3,5 m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante des privaten Erschliessungsstraßen.

4. Bereich für Ein-/Ausfahrt und Gemeinschaftsstellplätze

4.1 Im SO 4 (Minigolf mit PKW-Parkplatz) ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches eine Ein-/Ausfahrt für den Parkplatz am Minigolfplatz und für den Reisemobilhafen (SO 5) zulässig.

4.2 Im SO 3 (Bungalowsiedlung) sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche (GST) bis zu 20 Pkw-Stellplätze als Gemeinschaftsanlage anzulegen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Die private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die private Grünfläche ist von Bewuchs freizuhalten und regelmäßig zu mähen. Der vorhandene Graben III. Ordnung ist dauerhaft für die Entwässerung zu erhalten.

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Bereiche sind Hecken aus heimischen Gehölzen (Haselnuss, Weiden, Esche, Buchen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Gehölzen und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die Vegetationsstrukturen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze müssen durch einheimische ersetzt werden. Vorhandene Gewässer sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Entlang des Gewässers II. Ordnung ist in einem Abstand von 10,0 m und entlang des Gewässers III. Ordnung ein Abstand von 6,0 m zur Böschungsoberkante ein Räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung der Sielacht Bockhorn - Friedeburg freizuhalten. Auch Bepflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit der Sielacht vorgenommen werden.

2. Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone von 20,0 m entlang der K 102 sind keine Gebäude zulässig. Bauliche Anlagen wie Parkplätze oder Zufahrten sind in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde ausnahmsweise zulässig.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. Bodenfunde und archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutz-behörde 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. 0441/205 766-15 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 Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Friesland) zu melden.

4. Kampfmittelfunde

Es wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vorgenommen. Gemäß Stellungnahme (Ergebniskarte) vom 17.07.2020 wurden im gesamten Planungsbereich keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Sollten im Zuge der Durchführung der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, so ist unverzüglich das Ordnungsamt der Gemeinde, die zuständige Polizeidienststelle oder aber der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu unterrichten.

5. Klimaschutz

Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First- / Dachrichtung empfehlenswert.

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

SO 1	Sondergebiet 1 "Erlebnisbad" (TF 1.1)
SO 2	Sondergebiet 2 "Erholung, Freizeit" (TF 1.2)
SO 3	Sondergebiet 3 "Ferienhäuser / Chalets / Bungalows" (TF 1.3)
SO 4	Sondergebiet 4 "Minigolfplatz" (TF 1.4)
SO 5	Sondergebiet 5 "Reisemobilstellplatz" (TF 1.5)

2. Maß der baulichen Nutzung

GR: max. 1.500 m²	Grundfläche als Höchstmaß (TF 2)
TH: max. 4,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß (TF 3)
FH: max. 6,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß (TF 3)
GH: max. 6,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß (TF 3)

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze	Baugrenze
-----------	-----------

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen	öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung:
private Erschließung Bungalow - Siedlung (Fuß- / Radweg)	private Erschließung Bungalow - Siedlung (Fuß- / Radweg)
Ein- / und Ausfahrtsbereich vgl. TF 4	Ein- / und Ausfahrtsbereich vgl. TF 4
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Pumpwerk

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Strom-, Gas-, Trinkwasser-, Schmutzwasserleitung

7. Grünflächen



private Grünflächen (TF 5.1)

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen

9. 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 (TF 5.2)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (TF 5.3)

10. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung



gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB



Ufer- und Gewässerrandstreifen gem. nachrichtlicher Übernahme aus der Satzung der Sielacht Bockhorn - Friedeburg; siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 1



20 m Bauverbotszone (K 102)

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE BOCKHORN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE BOCKHORN HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.02.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 06.10.2020 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE

MASSSTAB: 1:1000

GEODÄSISCHEN DATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTER- VERWALTUNG

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE BOCKHORN HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.03.2021 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD" UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 31.03.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT HABEN VOM 08.04.2021 BIS 11.05.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. IM GLEICHEN ZEITRAUM WURDE DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB BETEILIGT.

BOCKHORN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____

BOCKHORN, DEN _____