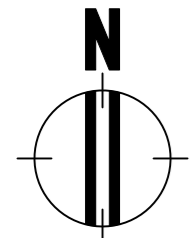


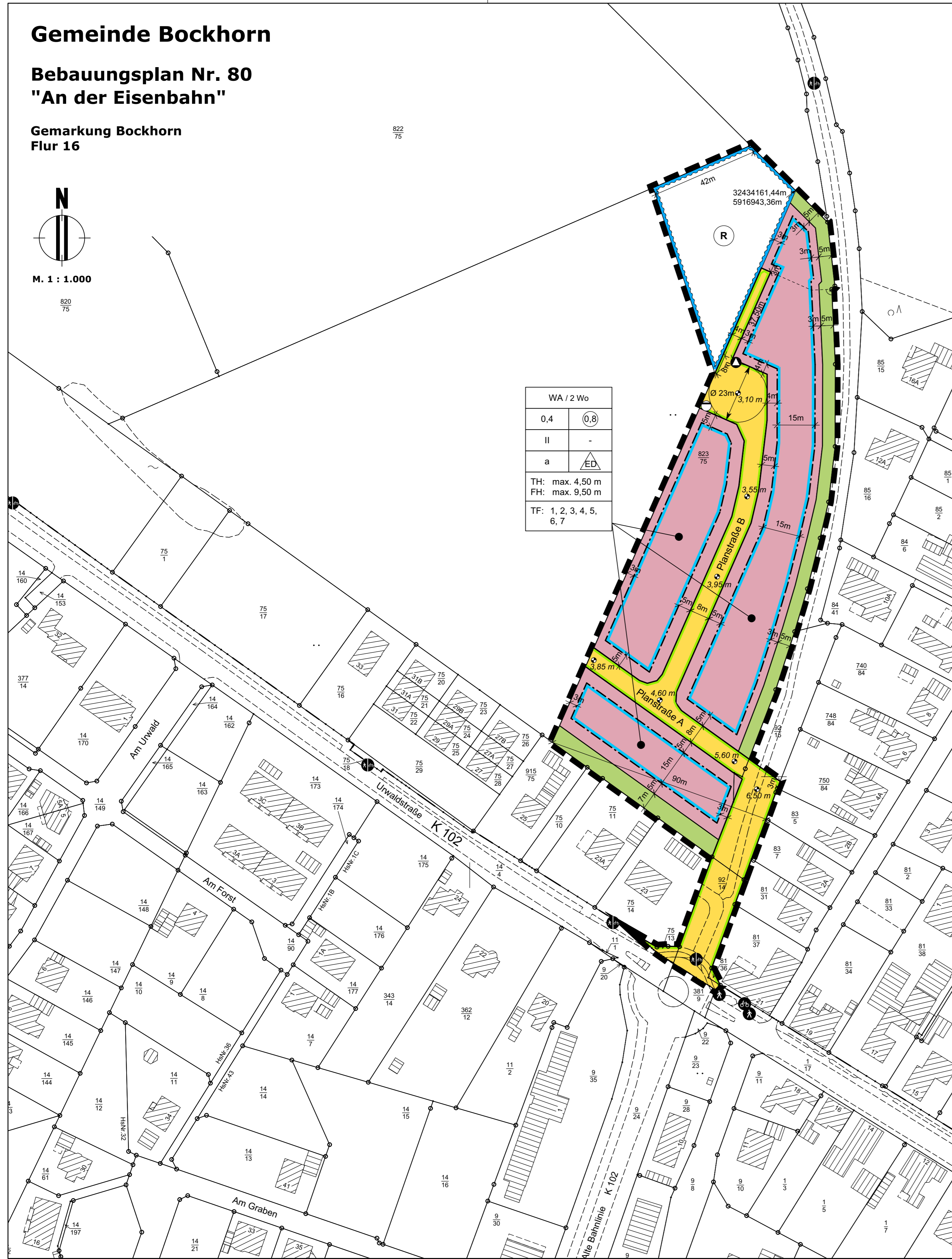
Gemeinde Bockhorn

Bebauungsplan Nr. 80 "An der Eisenbahn"

Gemarkung Bockhorn
Flur 16



M. 1 : 1.000



WA / 2 Wo	
0,4	0,8
II	-
a	ED
TH: max. 4,50 m	
FH: max. 9,50 m	
TF: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED Baugrenze

4. Verkehrsflächen

ED Straßenverkehrsfläche
ED Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

ED Schmutzwasser-Pumpstation
ED Aufstellort der Abfallbehälter an Abfuhrtagen

6. Grünflächen

ED private Grünfläche, hier: Entwässerungsgraben

8. Sonstige Planzeichen

ED Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
TF: ... festgesetzte Höhe Straßenverkehrsfläche über NHN
ED Regenrückhaltebecken

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

1.1 Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.2 Als Wohnungen sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Bockhorn zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Höhenlage des 1. Vollgeschosses gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf maximal 0,50 m über der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße liegen.
Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks und in der Mitte der Straße. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällegelände ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen.

3.2 Traufhöhe gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), jeweils in Fassadenmitte gemessen.

2.2 Firsthöhe gemäß § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt). Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen darf.

4. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

6. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben sind die offenen Gräben dauerhaft zu erhalten und die Flächen außerhalb der Gräben als Vegetationsflächen anzulegen. Eine regelmäßige Unterhaltung der Gräben ist zu gewährleisten. Die Ablagerung von organischen und anorganischen Materialien, der Bau von Nebenanlagen, Fundamenten und Versiegelungen sowie die Befestigung der Grabenböschungen sind nicht zulässig. Die Verwendung von Düngern und Pestiziden ist unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung mineralischer Baustoffe (z. B. Kies, Schotter) sowie das Anlegen von Schottergeräten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind mineralische Beeinfassungen bis maximal 20 cm Breite.
7.2 Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektenfressenden, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Zu wählen ist aus der nachfolgenden Liste: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Schwarzerle, Obstbäume (Kernobst, möglichst alte Sorten). Folgende Baumstammqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mind. 10 - 12 cm Stammumfang. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80.

2. Anwendungsbereich

Auf Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO ist diese Örtliche Bauvorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachform und -neigung

Zulässig sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungswinkeln ab 30°.

4. Außenfassade

Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoff sind unzulässig.

5. Einfriedungen

Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke sowie der privaten Grünflächen gegenüber Verkehrsflächen sowie dem Regenrückhaltebecken darf nur in Form lebender Hecken ausgeführt werden. Dabei sind standortheimische Heckenpflanzen (z. B. Rot- o. Hainbuche) zulässig. Es sind Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem Regenrückhaltebecken aus von lebenden Hecken verdeckt werden. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,5 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenecke betragen. Zugewungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten dürfen.

6. Stellplätze für Abfallbehälter auf den Baugrundstücken

Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude, Garagen oder Gebäude als Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 3 - 6 der Örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Hinweise

1. Rechtsgrundlage

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDenkmalSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet.

3. Kampfmittel

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung aus Abwurfkampfmitteln vermutet. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4. Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten 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 untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Bockhorn diesen Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den _____

Bürgermeister _____ (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.09.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Bockhorn, den _____

Bürgermeister _____ (Siegel)

2. Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bockhorn, Flur 16 Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2022
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.10.2021). 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.

Geschäftsnachweis: Varel, den _____



Katasteramt Varel _____ (Siegel)
Unterschrift _____

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
Site der Gesellschaft: Umländstr. 39, 26340 Neuenburg
Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 101 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

In Zusammenarbeit mit:

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Raum- und Umweltpfplanung
Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529

Datum der Planzeichnung / -änderung:

Vorentwurf: 12.07.2023
Entwurf: 11.04.2024
Satzungsexemplar: _____

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 02.04.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.04.2024 bis 03.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bockhorn, den _____

Bürgermeister _____ (Siegel)

5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Bockhorn, den _____

Bürgermeister _____ (Siegel)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan Nr. 80 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockhorn, den _____

Bürgermeister _____ (Siegel)

7. Inkraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt des Landkreises Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 80 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bockhorn, den _____

Bürgermeister _____ (Siegel)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Bockhorn, den _____

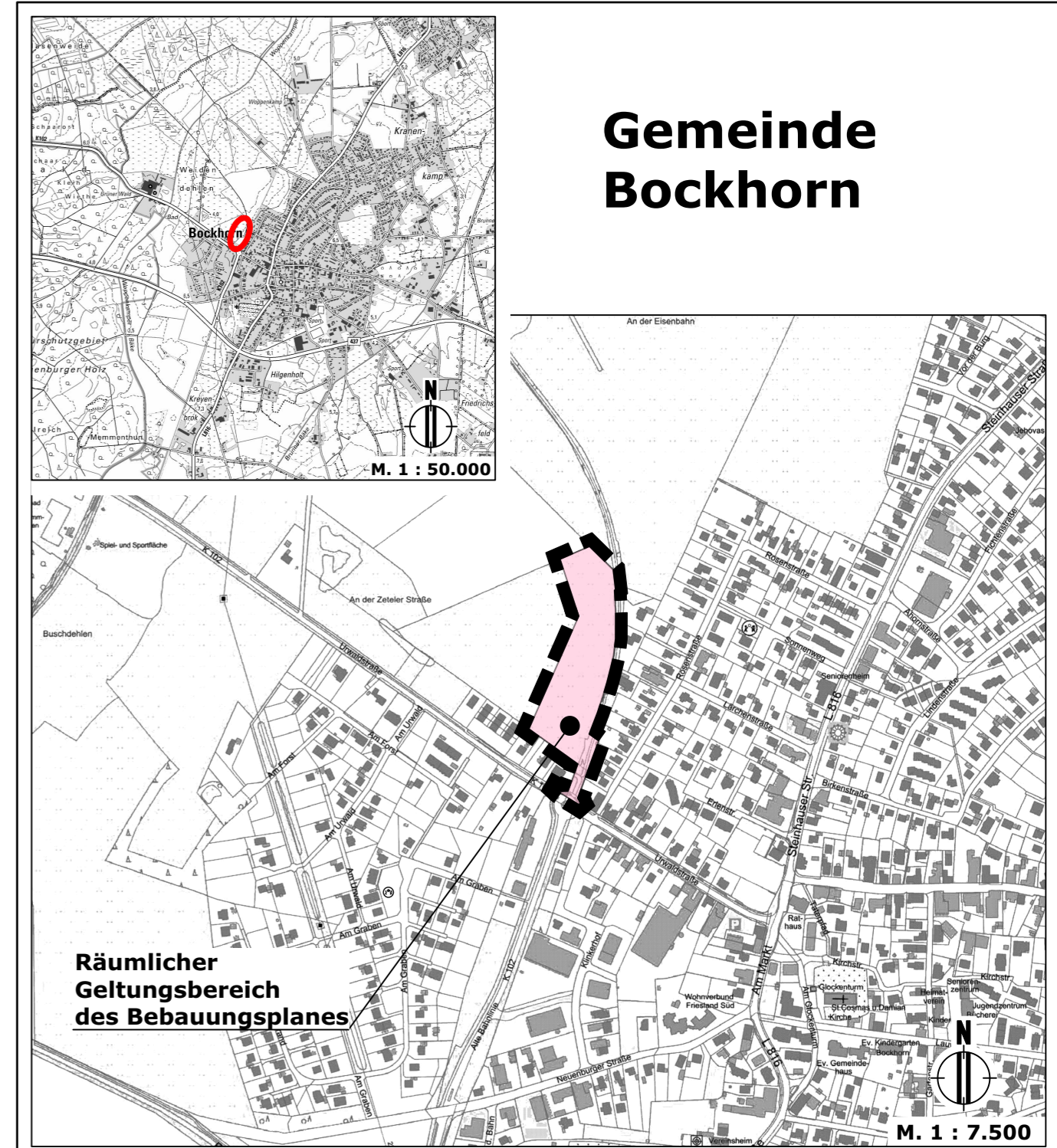
Bürgermeister _____ (Siegel)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den _____

Bürgermeister _____ (Siegel)



Gemeinde Bockhorn

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 80 "An der Eisenbahn"

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB