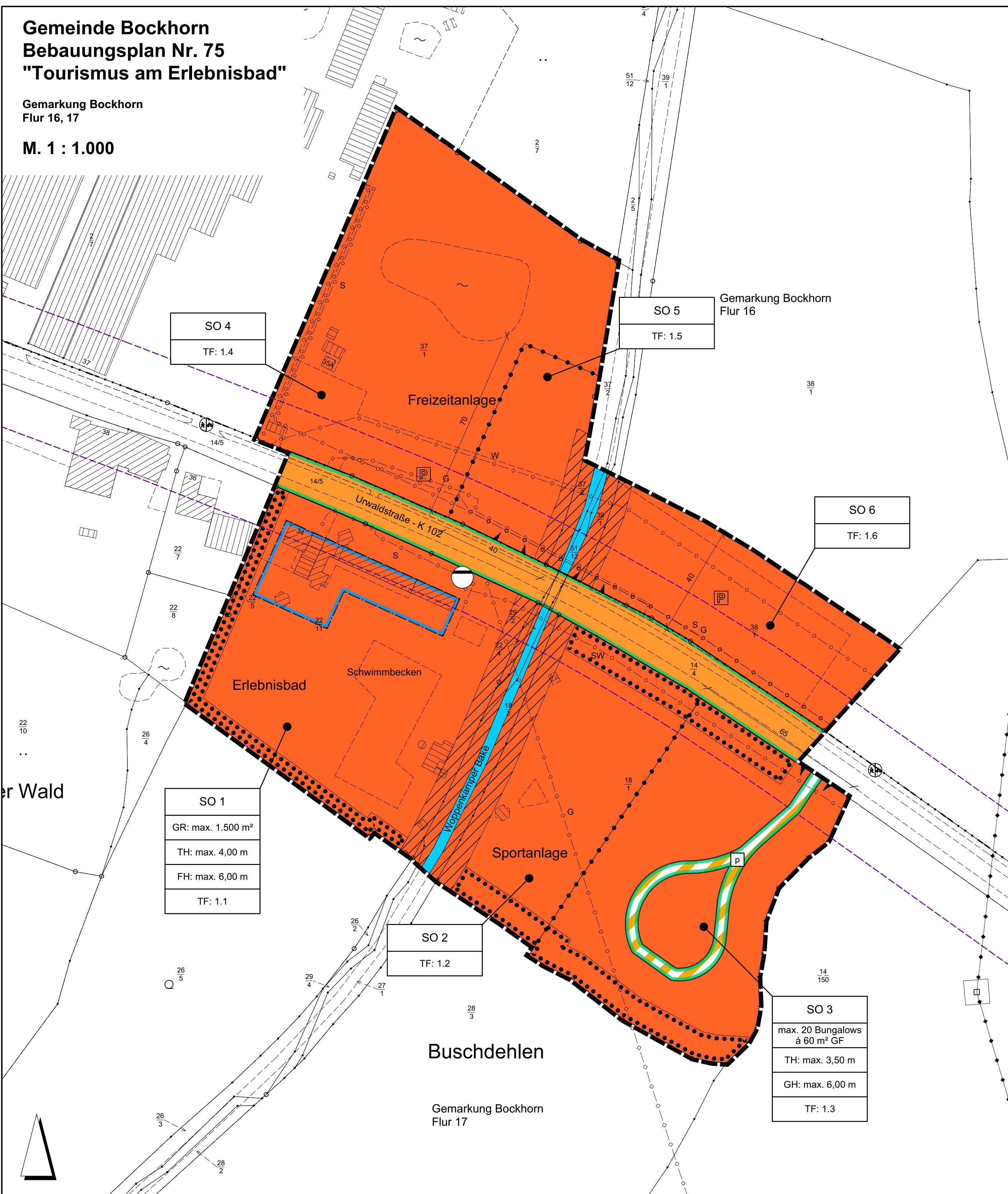


# Gemeinde Bockhorn Bebauungsplan Nr. 75 "Tourismus am Erlebnisbad"

Gemarkung Bockhorn  
Flur 16, 17

M. 1 : 1.000



## 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. 8,0 m² Terrassenbereich sowie die erforderlichen Wege zulässig. Für die Verwaltung und den Betrieb der Anlage ist ein Rezeptionsgebäude mit einer Grundfläche von max. 80 m² sowie 6 Besucherstellplätze zulässig.
  - 1.4. Sondergebiet Minigolfplatz (SO 4)**  
Innerhalb des SO 4 ist ein Minigolfplatz (18 Loch) sowie ein Sanitärgebäude, ein Kassenhäuschen und ein Pavillon zulässig. Ferner sind dort Pkw- Stellplätze für Besucher der Freizeitanlage zulässig.
  - 1.5. Sondergebiet Reisemobilstellplatz (SO 5)**  
Innerhalb des SO 5 sind bis zu 15 Stellplätze (Kurzzeit, d.h. max. 3 Nächte) für Reisemobile und Caravans zulässig. Die Stellplätze müssen mindestens eine Breite von 5 Metern und eine Tiefe von 10 Metern aufweisen. Ferner ist dort eine Ver- / Entsorgungsplattform zulässig.
  - 1.6. Sondergebiet Parkplatz für den Freizeitbereich (SO 6)**  
Innerhalb des SO 6 ist eine öffentlich zugängliche Stellplatzanlage für die Freizeitnutzungen zulässig.
- 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 der privaten Erschließungsstraße.
- 4. Erhaltung von Bäumen und Strüchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
Innerhalb der festgesetzten Bereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b sind bestehende Vegetationsstrukturen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch gleiche Baumarten zu ersetzen.

## Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Räumuferstreifen**  
Entlang des Gewässers II. Ordnung ist in einem Abstand von 10,0 m zur Böschungsoberkante ein Räumuferstreifen gem. Satzung der Sielacht Bockhorn - Friedeburg anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. 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, Holzkohlenansammlungen, 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.: 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 Denkmalschutzbehörde 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. Kampfmittelkunde**  
Eine Luftbildauswertung wird im Zuge des weiteren Verfahrens durchgeführt.  
Sollten vorher bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum in Hannover zu informieren.
- 5. Klimaschutz**  
Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First- / Dachrichtung empfehlenswert.

**PRÄAMBEL**  
AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB.) V. M. 6.58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE BOCKHORN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHFOLGENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BOCKHORN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS 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 \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT WORDEN.

BOCKHORN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB 1 : 1000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEBÄUDEDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTER- VERWALTUNG  
2019

Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEST DIE STADTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ENTWURFELT.

VAREL, DEN \_\_\_\_\_

KATASTERAMT VAREL

(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_ SIEGEL

**3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG**  
BOCKHORN, DEN \_\_\_\_\_

HWPlan  
Stadtplanung  
Lindenstraße 39  
26346 Bockhorn  
Telefon: 04453-489492  
hwplan.bockhorn@gewe.net

VORENTWURF: 08.10.2020  
ENTWURF:  
SATZUNG:

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_

**4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE BOCKHORN HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD" UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT HIERIN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSLEGEN. IM GLEICHEN ZEITRAUM WURDE DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB BETEILIGT.

BOCKHORN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE BOCKHORN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD" 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 DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANTMACHT GEWORDEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BOCKHORN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75 "TOURISMUS AM ERLEBNISBAD" SIND DIE VERLETZUNGEN VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELEGT GEWACHT WORDEN.

BOCKHORN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

## 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)
- SO 6** Sondergebiet 6 "Parkplatz" (TF 1.6)

**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

**4. Verkehrsflächen**

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung:
- private Erschließung Bungalow - Siedlung
- Ein- und Ausfahrtsbereich

**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 / öffentliche Grünflächen

**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**

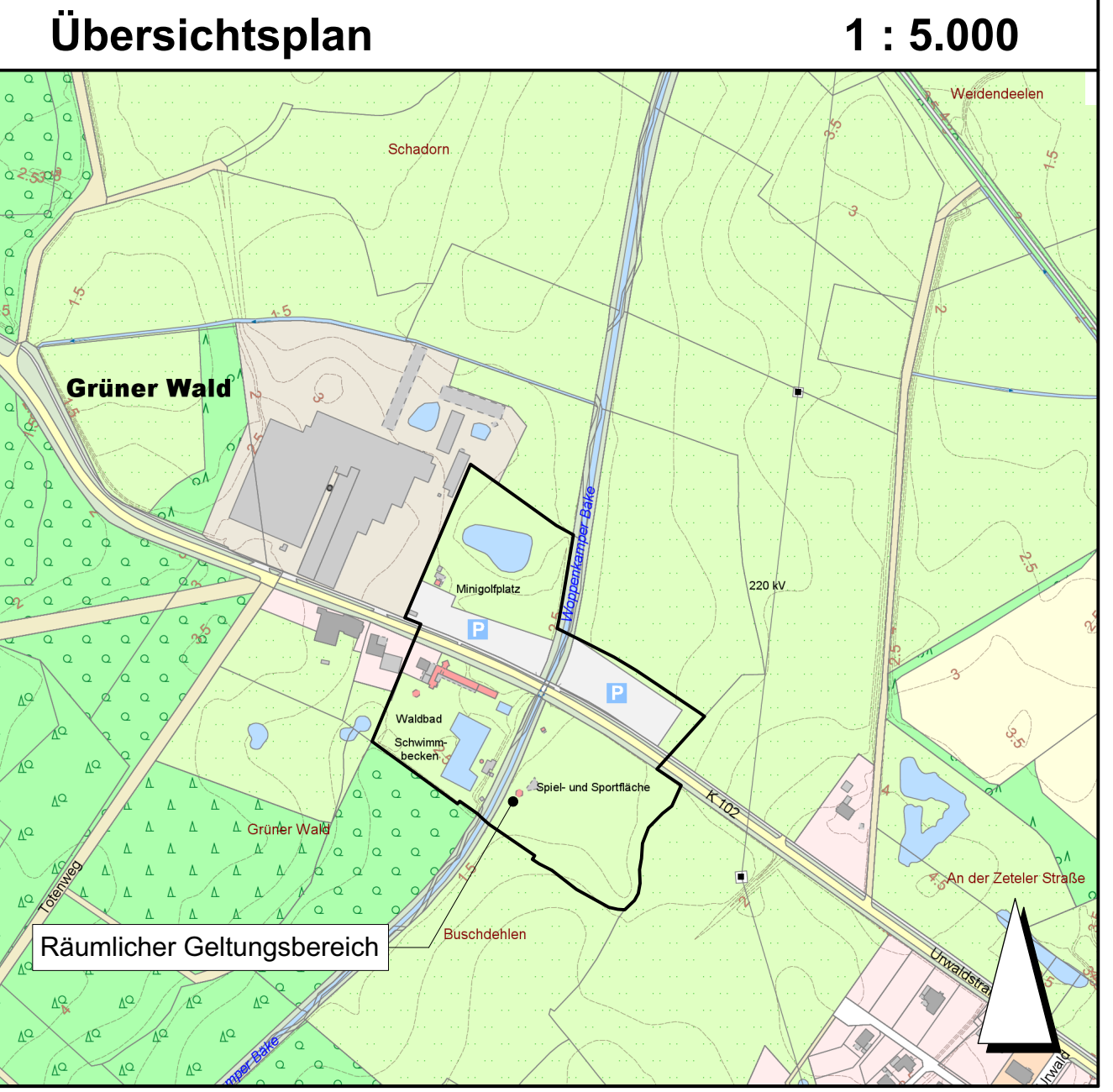
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**10. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung
- gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

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

- Ufer- und Gewässerstrandstreifen gem. nachrichtlicher Übernahme aus der Satzung der Sielacht Bockhorn - Friedeburg; siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 1
- 20 m Bauverbotszone (K 102)



**Gemeinde Bockhorn**

**Bebauungsplan Nr. 75  
"Tourismus am Erlebnisbad"**

**Vorentwurf**  
M. 1 : 1.000

08.10.2020

**Herbert Weydringer**  
Lindenstraße 39  
26346 Bockhorn  
Telefon: 04453-489 492  
Mobil: 01520-899 0 958  
hwplan.bockhorn@gewe.net