Verfahren

Bebauungsplan Nr. 77
„An den Lehmgärten“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Bockhorn den Bebauungsplan Nr. 77 „An den Lehmgärten“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den

SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „An den Lehmgärten“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich im ..... bekannt gemacht.

Bockhorn, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am ..... dem Bebauungsplan Nr. 77 „An den Lehmgärten“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich im ..... bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bockhorn eingestellt.

Bockhorn, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan Nr. 77 „An den Lehmgärten“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bockhorn, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 77 „An den Lehmgärten“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich im ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 77 „An den Lehmgärten“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bockhorn, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 77 „An den Lehmgärten“ ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans;
- beachtliche Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB sowie
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Gemeinde Bockhorn, Gemarkung Bockhorn, Flur 16

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 11.11.2020
Herausgebervermerk:
LGLN

© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.11.2020). 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.

Westerstede, den Öff. bestellter Vermessungsingenieur/ Vermessungsbüro Menger

Planverfasser

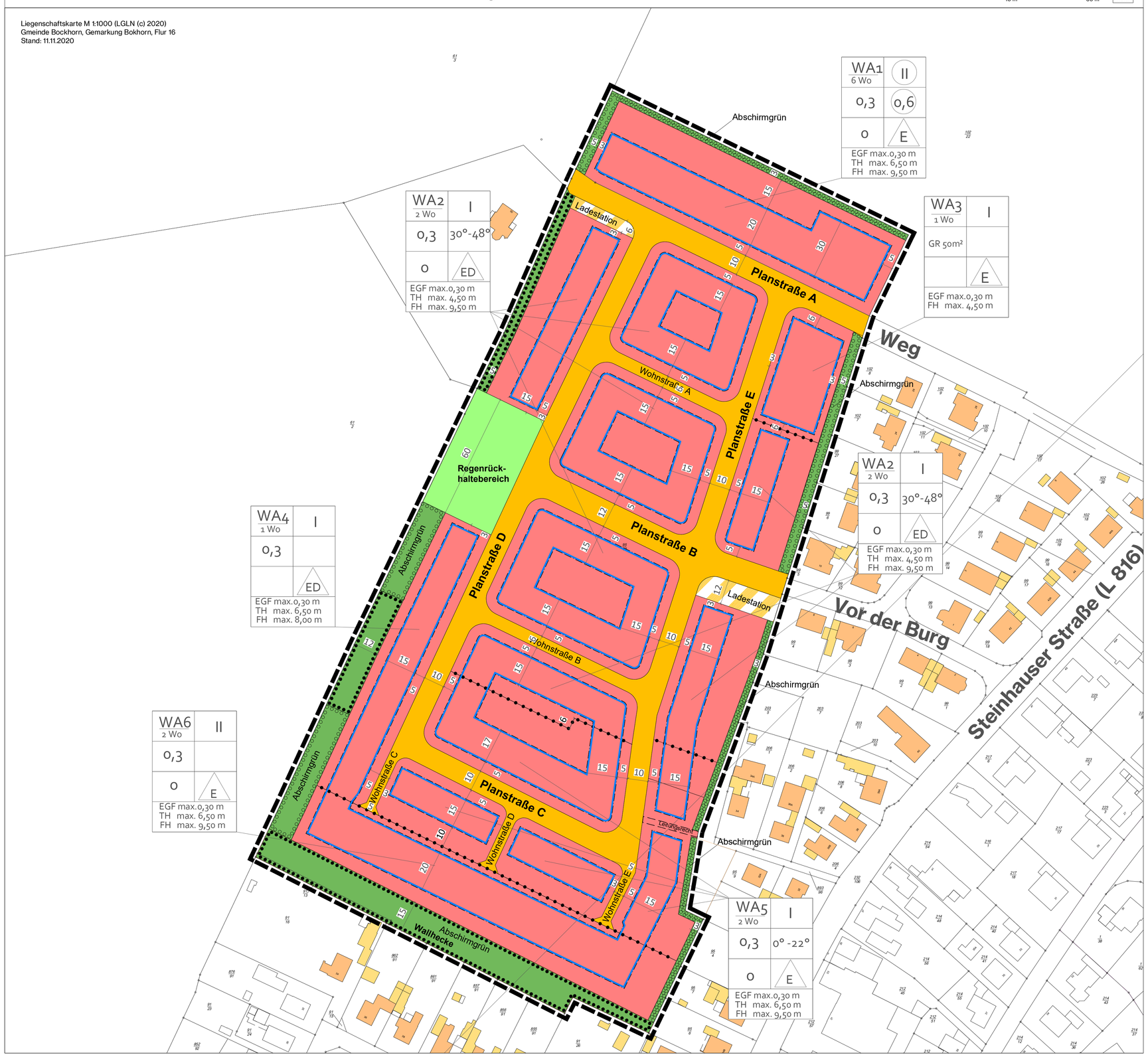
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den Dr. Schneider / Planverfasser

Planzeichnung

Maßstab 1:1000 (10 m – 50 m) nord

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2020)
Gmeinde Bockhorn, Gemarkung Bokhorn, Flur 16
Stand: 11.11.2020



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- 2 Wo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 – Grundflächenzahl
- (0,6) – Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- I – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- (II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH max. 4,50 m – Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH max. 9,50 m – Firsthöhe, als Höchstmaß
- EGF max.0,30 m – Erdgeschossfußbodenhöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

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

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Grünflächen

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen, Regenrückhaltebereich

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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen

Anforderungen an die Gestaltung

- 30° - 48° – Dachneigung, als Mindest- und als Höchstmaß

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerksfeld - Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Bergwerksfeldes Jade-Weser (Berechtsamtsakte: B 20 082). Als Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe verzeichnet. Derzeitiger Rechteinhaber ist die Oldenburgische Erdölgesellschaft (OEG).

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg - unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten – Im Plangebiet ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Landwirtschaftliche Flächen - Das Plangebiet grenzt westlich und nördlich an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Emissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken können. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen) können bei der Gemeinde im Rathaus eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24);

Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 „An den Lehmgärten“.

Nr. 2 Dächerform / Dachneigung

Die Dächer von Hauptgebäuden dürfen wie folgt errichtet werden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 7 NBauO):

- in den WA 2, als symmetrisch geneigte Dächer; die Dachneigung muss hierbei zwischen 30° - 48° liegen;
- im WA 5 als Flachdächer oder gering geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 22°.

Nr. 3 Fassadenmaterialien

In den allgemeinen Wohngebieten sind Fassadenverkleidungen für Hauptgebäude aus Metall oder Kunststoff unzulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Nr. 4 Einfriedungen

Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke sowie der privaten Grünflächen gegenüber Verkehrsflächen sowie öffentlicher Grünflächen 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 den öffentlichen Grünflächen aus von lebenden Hecken verdeckt werden.

Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,5 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten dürfen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

Nr. 5 Mülltonnenstellplätze

Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO).

Nr. 6 Begrünung der nicht überbaute Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

Nr. 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2-6 der örtlichen Bauvorschriften verstößt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Einzelhaus folgende Höchstanzahl an Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB):

- im WA 1 höchstens sechs Wohnungen; pro Wohneinheit müssen 200 m² Grundstück vorhanden sein;
- im WA 2, WA 5 und WA 6 höchstens zwei Wohnungen. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.
- in den WA 3 und WA 4 höchstens eine Wohnung.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Es bestehen nachfolgende Bezugspunkte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO):

Firsthöhe - Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Traufhöhe - Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten, Friesengiebeln sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.

Bei Pultdächern ist die zugrundezulegende Traufhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der höchsten Stelle.

Erdgeschossfußbodenhöhe - Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem benannten unteren Bezugspunkt liegen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Als **unterer Bezugspunkt** für die festgesetzten Höhen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks und in der Mitte der Straße. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällelage ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Garten- und Gewächshäuser, Schuppen, Spielgeräte und nicht mit einer Hauptanlage verbundene überdachte Terrassen/Freisitze können Ausnahmen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

§ 5 Zufahrten

Jedes Baugrundstück darf zur Herstellung von Zufahrten für Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Zugänge auf einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Eine Aufteilung auf mehrere Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig, die in ihrer Gesamtheit jedoch die benannte Breite nicht übersteigen dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB).

Textliche Festsetzungen

§ 6 Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich (RRB)

Die Fläche dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind Unterhaltungswege, Einfriedungen und Anpflanzungen, sofern die wasserwirtschaftliche Funktion gewährleitet bleibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

6.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Pflanzstreifen

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“, die zudem als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, einheimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der nachstehenden Pflanzliste zu wählen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Roter Holunder	*Sambucus racemosa*
Gemeines Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Europäischer Feuerdorn	*Pyracantha coccinea*
Falscher Jasmin	*Philadelphus coronarius*
Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulgare*
Haselnuss	*Corylus avellana*

6.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Erhaltungsgebot Bäume

Auf den privaten Grünflächen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind die dortigen Grünstrukturen (Bäume) und die bezeichnete Wallhecke mit dem darauf vorhandenen Bewuchs dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es sind erforderliche Ordnungs- und Beschnittmaßnahmen zulässig, soweit sie fachgerecht durchgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

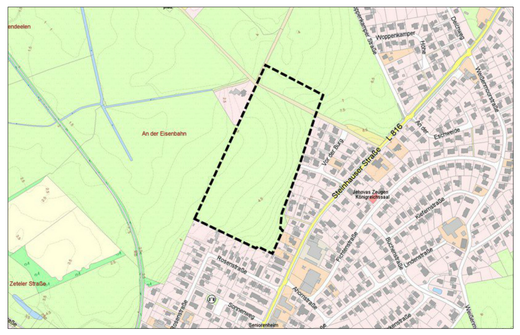
6.4 Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist 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 Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 – 250 cm Höhe. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2021

Bebauungsplan Nr. 77

" An den Lehmgärten"
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Gemeinde Bockhorn
Landkreis Friesland

Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Stand: 3/2021

Vorentwurf