

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bockhorn diesen Bebauungsplan Nr. 79 mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Feldhörn" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den
Siegel

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
©2021



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

Varel, den
Siegel

Unterschrift

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Feldhörn" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhefe

(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

4. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhörn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht.

Bockhorn, den
Siegel

Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 und die Begründung haben vom XX.XX.20XX bis einschließlich XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockhorn, den
Siegel

Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorn hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhörn" mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.20XX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bockhorn, den
Siegel

Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhörn" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhörn" ist damit am2021 rechtsverbindlich geworden.

Bockhorn, den
Siegel

Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhörn" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den
Siegel

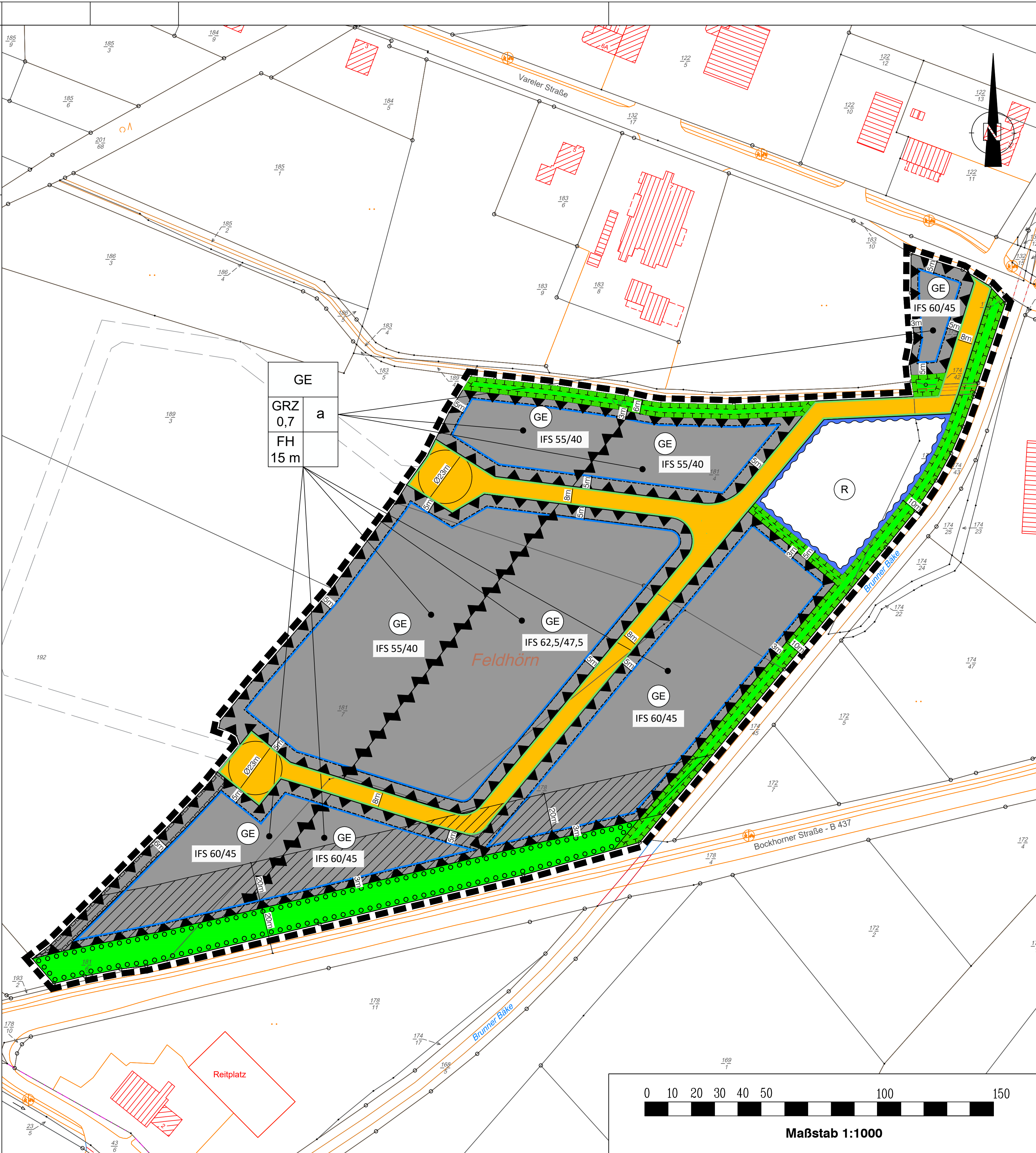
Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 "Gewerbegebiet Feldhörn" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bockhorn, den
Siegel

Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 Grundflächenzahl

FH 15 m max. zulässige Firsthöhe

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

a Abweichende Bauweise

Flächen für die Wasserwirtschaft

(R) Regenrückhaltebecken

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 10)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 11)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 79

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Siedelt-Bockhorn

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

Zeichnerischer Hinweis

20m Baubeschränkungszone

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)

Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2. Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (gem. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstätte Bestandteil eines produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetriebes ist und dem Verkauf von vor Ort produzierten oder verarbeiteten Waren dient. Die Verkaufsstätte muss dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sein.

3. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut/Dachfirst.

Ausnahmsweise kann innerhalb der Gewerbegebiete (GE) von der festgesetzten Gebäudehöhe abgewichen werden, wenn es sich um erforderliche gebautechnische Anlagen und Aufbauten handelt, die eine Höhe von 3 m über Dachhaut nicht überschreiten. Diese Ausnahme gilt nicht für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEs).

4. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise jedoch ohne einer Längenbeschränkung.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Vorbauten unzulässig.

6. Zu- und Abfahrten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird in einem Teilbereich entlang der Bockhorner Straße (B437) ein Verbot von Zu- und Abfahrten festgesetzt. Dieses Verbot ist nicht für bereits bestehende und genehmigte Zu- und Abfahrten anzuwenden.

7. Lichtimmission

Als Vorkehrung zum Immissionsschutz sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nur Lichtstrahler mit einer max. Lichtaustrittshöhe von 9 m zulässig. Die Lichtstrahler dürfen nur aus Planflächenstrahlern mit stark asymmetrischer Lichtstrahlerverteilung bestehen. Die Neigung der Strahler - ausgedrückt durch den Winkel der Lichtaustrittsfläche zur Horizontalen darf max. 3° betragen.

8. Schallschutzmaßnahmen

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{wa} weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehender Anlagen nicht überschreiten.

9. Baufeldreinemachung / Baufeldräumung

Die Baufeldreinemachung / Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

10. Anpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine standortgerechte Gehölzpflanzung (Sträucher mit Einzelbäumen) anzulegen. Pflanzarten: Schwarzerle, Feldahorn, Stieleiche, Esche, Hasel, Hartriegel, Hundrose, Schlehe, Schneebühl, Weißdorn und Ohrweide (Sträucher: 1 x v. Höhe 70 - 80 cm und Bäume: Heister 2 x v. 125 - 150 cm).

11. Herstellung von kräuterreichem Grünland

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) werden die Bormerbereiche in der Umgebung des Regenrückhaltebeckens als artreiche Wiesen-Biotop, durch artreiche Grünlandensaatens, gestaltet. Als Pflegemaßnahme sind diese Grünbereiche ein- zwei- Mal im Jahr, frühestens Anfang Juli zu mähen.

In tieferen Randbereichen des Regenrückhaltebeckens - im Wechselwasserbereich, oder bei Trockenbecken-RFB auch in der gesamten Hohlform, hat eine Einsaat von standortheimischen Stumpfpflanzen, Stauden und Gräsern zu erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Fledermaus- und Insekenschutz

Stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % flächigen Markierungen habtransparenzte Materialien oder vorgehängte eingeleigte Raster / Sprossen zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Niedrigdruck-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegablenkung zu vermeiden.
Grundätzlich ist mit Licht möglichst sparsam umzugehen und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwenden. Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Köhlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG, vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, 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.

Altablagerungen / Altstandorte

Die Hinweise, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Baunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Baunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigt, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 NStG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.flm-arten44.bln.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abbriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren (§§ 69 ff. BNatSchG bzw. Umweltschutzgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

Schallschutz

Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können. Anwendung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. zur Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente:

Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. Abzr = 0 dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe über Gelände beträgt bei allen kontingentierten Flächenquellen 3 m. Eine standortbezogene meteorologische Korrektur wurde nicht durchgeführt (d. h., es wurde eine Mittelwindbedingung zu Grunde gelegt).

Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werkgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Gewässer II. Ordnung

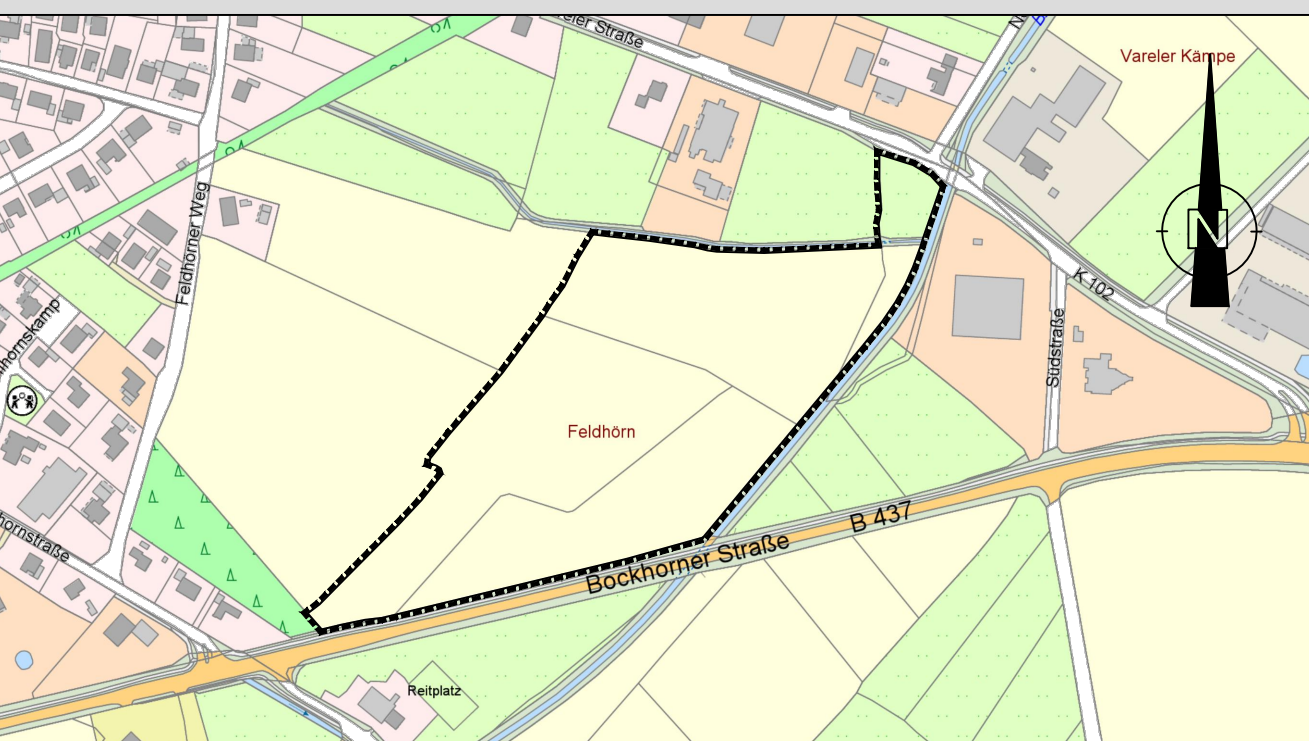
Innerhalb des Plangebietes verläuft der Räumstellen des Gewässers II. Ordnung Nr. 3 "Alte Bäche". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung der Siedelt Bockhorn - Friedeburg verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzungsverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

Gemeinde Bockhorn



Entwurf Bebauungsplan Nr. 79

"Gewerbegebiet Feldhörn"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung		
Maßstab: 1:1000	Datum	Name
Gez.: 20.05.2021		H. Joost
Bearbeitet: 12.10.2021		A. Michael

weinerlt
planungsbüro

Rosenstraße 7 26 529 Marienhefe
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax: 04934 / 340 838 7