



- Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem Grundstück.
- Bepflanzung:** Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkröniger heimischer Laubbaum anzupflanzen.
- Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken u.a.) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 7 „Mühlenstraße“, 2. Änderung, rechtswirksam seit dem 30.12.1996 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Dachform:** Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu errichten. Als Dachform werden Satteldächer, Walmdach und Krüppelwalmdächer zugelassen.
- Dachneigung:** Die Dachneigung hat mindestens 30° zu betragen.
- Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind mit Flachdach oder in gleicher Dachneigung wie die Hauptgebäude zu errichten.
- Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.
- Grundstückszufahrten:** Je Gebäude / Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bzw. ein Grundstückszugang über den Straßenseitenraum zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt insgesamt 6,00 m.
- Einfriedungen:** Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.
- Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilien und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilien und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Hinweise

- Denkmalschutz:** Sollten bei den geplanten Erd- und Baurbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
- Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung wurde ausgearbeitet von:
 THOMAS HONNIGFORT
 Bauleitplanung • Erschließungsplanung • Landschaftsplanung • Freiraumplanung • Projektmanagement
 Nordring 21 • 49733 Haren (Ems)
 Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bestandsangaben

- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Gebäude mit Hausnummer
- Gebäude für öffentliche Zwecke

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Traufhöhe als Höchstmaß
- max. TH = 3,50 m
- max. OKF = 0,6 m
- maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Spielplatz

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 4) liegen.
- Maximale Traufhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Traufhöhe der Gebäude beträgt, gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, 3,50 m.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Gemeinde Bockhorst diesen Bebauungsplan Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung beschlossen.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Planunterlage

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



Planunterlage erstellt von:
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
 Forst-Arenberg-Str. 1
 26692 Dörpen
 e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Bockhorst **Flur:** 5

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.04.2021). 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.

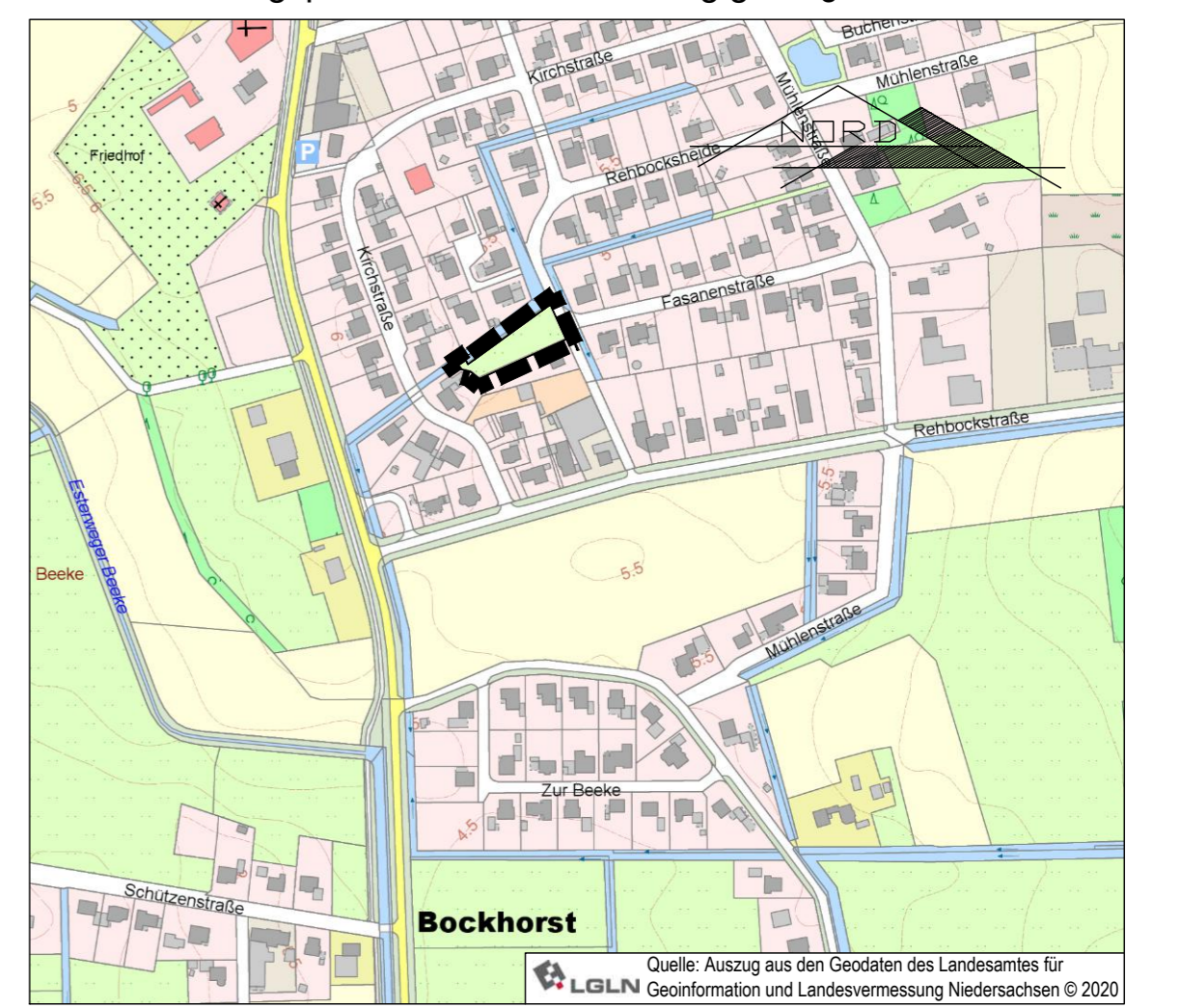
Dörpen, den _____
 ObVI Haarmann, Dörpen
 (Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)



Bebauungsplan Nr. 7 "Mühlenstraße", 3. Änderung - Entwurf -

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Stand: 03.06.2021

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

