



- 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 m<sup>2</sup> 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 geneigten Dächern zu errichten. Als Dachform werden Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen.
- Dachneigung:** Die Dachneigung hat mindestens 30° zu betragen.
- Nebenanlagen:** Die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind mit Flachdach oder in gleicher Dachneigung wie die Hauptgebäude zu errichten.
- Entwässerung:** Die 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.
- Einfriedigungen:** Einfriedigungen 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 Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m<sup>2</sup> zulässig.

### Hinweise

- Denkmalschutz:** Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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 ist 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.
- Artenschutz: Vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen und vor einer Beseitigung von Gehölzbeständen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von höhlbrütenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen genutzt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar.
- Von der Landesstraße 30 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht 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 14.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mühlenstraße", 3. Änderung und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom 26.07.2021 bis einschließlich 26.08.2021 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 \_\_\_\_\_

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat in seiner Sitzung am 27.10.2021 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 \_\_\_\_\_

### 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 \_\_\_\_\_

### 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 \_\_\_\_\_

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bockhorst, den \_\_\_\_\_

## 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 für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer

### 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
- 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

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:** 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 (NKG) 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 27.10.2021 als Satzung beschlossen.

Bockhorst, den \_\_\_\_\_

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Nr. 7 "Mühlenstraße", 3. Änderung beschlossen.

Bockhorst, den \_\_\_\_\_

## 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 \_\_\_\_\_

## Planunterlage

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



Landesamt für Geoinformation  
 und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2021

Planunterlage erstellt von: \_\_\_\_\_ Auftragsnummer: 210389  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
 Forst-Arenberg-Str. 1  
 26892 Dörpen  
 e-mail: info@vermessung-haarmann.de

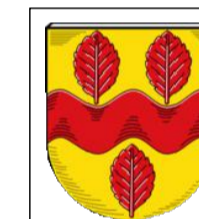
**Gemarkung:** Bockhorst **Flur:** 5

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 \_\_\_\_\_

ÖbVI Haarmann, Dörpen  
 (Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

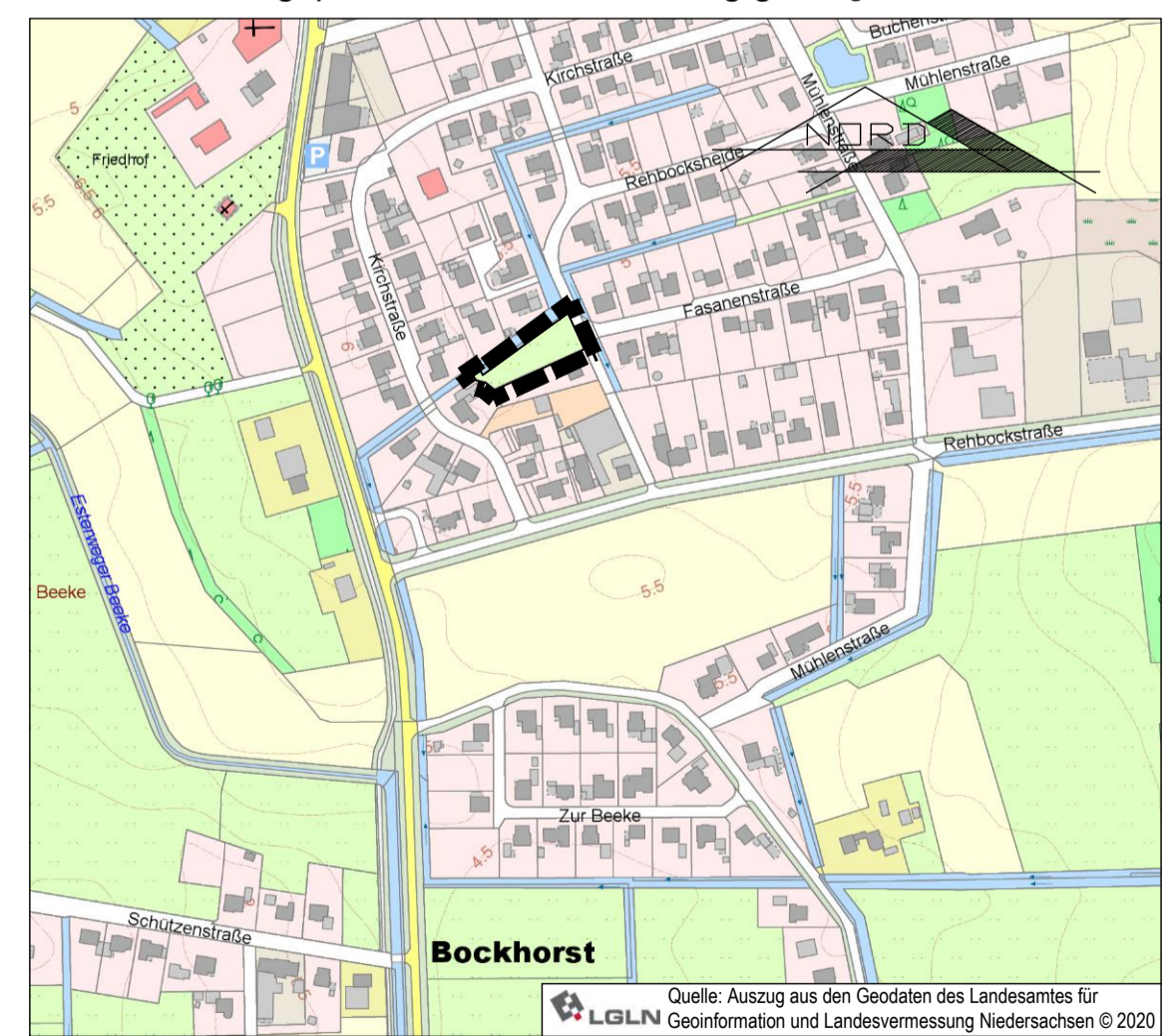


**Gemeinde Bockhorst**

Samtgemeinde Nordhümmling - Landkreis Emsland

# Bebauungsplan Nr. 7 "Mühlenstraße", 3. Änderung

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



Stand: 27.10.2021

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
**THOMAS HONNIGFORT**  
 Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung  
 Freiraumplanung · Projektmanagement