

PLANZEICHEN NACH PLANZV 90	
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802/1808) geändert worden ist i.V.m. der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-) überbaubare Fläche Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) nicht überbaubare Fläche	Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) GFZ 0,4 Geschloßflächenzahl (GFZ) GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Erhaltung: Bäume Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 ü. OK Verkehrsfläche (gem. RAST bzw. RAL, Ausgabe 2012) (Die Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) Offene Bauweise Baugrenze	

Planunterlage für einen Bebauungsplan	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bockhorst Flur: 5 Maßstab: 1:1000	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
L4-199/2021 © LBLN	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Papenburg, den.....	Siegel
Katasteramt Papenburg	(Unterschrift)



PR Ä M B E L

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 13 B DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE BOCKHORST DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "NÖRDLICH MÜHLENSTRASSE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BOCKHORST, 02.05.2022

gez. Mönnikes
BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "NÖRDLICH MÜHLENSTRASSE"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.07.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "NÖRDLICH MÜHLENSTRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 10.02.2022 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

BOCKHORST, 02.05.2022

gez. Mönnikes
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG, 01.04.2022

gez. i. A. Moos
PLANVERFASSER

Ing.-Büro W. Grote GmbH Bahnhofsstraße 6-21
26871 Papenburg, Tel.: (04861)9443-0 Fax: (04861)9443-50

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.07.2021 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 13 B IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 10.02.2022 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 21.02.2022 BIS 22.03.2022 (EINSCHL.) GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BOCKHORST, 02.05.2022

gez. Mönnikes
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13 B BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 06.04.2022 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BOCKHORST, 02.05.2022

gez. Mönnikes
BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 13.05.22 IM AMTSBLATT Nr. 20/2022 BEKANT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 13.05.22 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BOCKHORST, 13.05.2022

gez. Mönnikes
BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BOCKHORST,

.....
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BOCKHORST,

.....
BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
Die gem. BauNVO § 19 (Abs. 4) mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.
- Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:
 - Nr. 1: Wohngebäude
 - Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störende Handwerksbetriebe
 - Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen:
 - Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Nr. 3: Anlagen Verwaltungen
 - Nr. 4: Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5: Tankstellen.
- Grundstückszu- und abfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Je Gebäude/Baugrundstück ist nur eine Grundstückszu-/abfahrt bzw. ein Grundstückszugang über den Straßenseitenraum mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

- Baumrodung** (§9 (1) Nr. 26 Abs. (1a) BauGB)
Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten.
Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.
Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Bockhorst abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:
pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindestdurchmesser von 12 - 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Bockhorst und dem Landkreis Emsland -Untere Naturschutzbehörde- abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 BauNVO)

- Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
1.1 Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.
- Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.
Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellenden Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.
- Dachneigung**
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20° und maximal 50° auszubilden.

Ausgenommen von der vorstehenden Festsetzung sind:
 - Dachgauben, Dacheinschnitte;
 - Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten;
 - Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO;
 - Offene Kleingaragen (Carports).
- Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.**
- Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.**
- Einfriederungen**
Einfriederungen 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 Verkehrsfläche jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.
- Private Grundstücksflächen (Versiegelung)**
Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.
Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/ Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

HINWEISE

- Bodenfunde**
In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.

Inwieweit archaische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- Baugrund**
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.
Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.
- Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen der Landwirtschaft**
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.
- Brandschutz**
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Bockhorst gewährleistet.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Bockhorst errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Baugesetz (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:
 - Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
 - Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist.
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Eventuell erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten.
 - Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.
- Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.
- Abfallentsorgung**
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) 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.
- Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen**
Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese Gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.
- Folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bzw. zum Artenschutz sind durchzuführen:**
Maßnahmen zum Artenschutz:
 - **Vermeidungsmaßnahme V1:** Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern (u.a. Fledermäusen) unterschiedlicher Strukturen.
 - **Vermeidungsmaßnahme V2:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
 Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
- Immissionsschutz/Verkehrsmmissionen**
Von der Landesstraße 30 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Bauliche Nutzung**
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Esterwegen eingesehen werden.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.
Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.



Gemeinde Bockhorst Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan NR. 17 "Nördlich Mühlenstraße"

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -
(gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

- URSCHRIFT -



Quelle: Geofachdaten © NLSTEV 2021

Datum: 06.04.2022

Telefon: (04861)9443-0 · Telefax: (04861)9443-50 · mail@ing-buero-grote.de Telefon: 05655 2000 · Telefax: 05655 20020 · E-mail: info@nordhuemling.de

ing-buero-grote
Bahnhofsstraße 6-10 · D-26871 Papenburg

GEMEINDE BOCKHORST (SG NORDHÜMLING)
Poststraße 13 · 26887 Esterwegen

P:\U\p\Geotechnik\1723 BLP Nördlich Mühlenstraße in Bockhorst\09 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\BPlan Nr. 17 UTM.dwg