



Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten:
 Bezugspunkt (UTM) X= 32404843,56 m Y= 5874999,37 m
 Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungswerte sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

8. Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens sechs Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Corylus avellana	Hesel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn	Salix repens	Kriech-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Frangula alnus	Faulbaum	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Prunus spinosa	Schlehe	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa corymbifera	Heckenrose		

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfahrtsfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frügeschichtliche 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Nordhümmling (Poststraße 13, 26897 Esterwegen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- Von der Bundesstraße B 401 und der Landesstraße L 30 "Hauptstraße" gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, durchzuführen. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Feldermause (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 15. November) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begleitung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- 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. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- 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 Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Bockhorst diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Am Hafen West", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung nebst Anlagen in der Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 19 "Am Hafen West" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Ostniederrhein - Mappern 02024

Planunterlagen erstellt von:
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
 Forst-Arenberg-Str. 1
 26892 Dörpen
 Tel.: 04963-919170
 e-mail: info@vermessung-haarmann.de
 Gemarkung: Bockhorst Flur: 16

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.01.2024). 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
 (Antliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 _____
 Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am _____ frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
 Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Am Hafen West" und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Am Hafen West" und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen standen vom _____ bis _____ (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegt.
 Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat den Bebauungsplan Nr. 19 "Am Hafen West" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Anlagen beschlossen.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 "Am Hafen West" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 19 "Am Hafen West" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Am Hafen West" sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bockhorst, den _____
 Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- GEe** eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO); Zweckbestimmung: PV-Freiflächenanlagen
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,7 Grundflächenzahl
- GH 12,0 m Gebäudehöhe in m, als Höchstmaß
- EFH 0,5 m Erdgeschossfußbodenhöhe in m, als Höchstmaß
- HA 10,0 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Räumstreifen für die Gewässerunterhaltung

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 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Darstellung

- Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten
- Überschwemmungsgebiet
- Teilfläche gem. Schalltechnische Untersuchung
- Richtungssektor gem. Schalltechnische Untersuchung
- Zulässige Emissionskontingente Tag / Nacht in dB(A)
- Bezugspunkt für die Richtungssektorgrenzen (DIN 45691)
- Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (DIN 45691)
- Fahrbahnkante lt. AK 5

Textliche Festsetzungen

- GE - Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO): dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Nutzungsbeschränkungen** (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Im Gewerbegebiet (GE) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bzw. im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere auch Bordelle, Dimenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.
 - Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel: Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
 - Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 2.2 Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn
 - sie in einem räumlichen und betrieblich funktionalen Zusammenhang zum eigenen Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieb stehen,
 - keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der „Sortimentsliste Esterwegen“ (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.4) verkauft werden und
 - die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet.
- Sortimentsliste („Sortimentsliste Esterwegen“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept Gemeinde Esterwegen, Entwurfsfassung Stand Juni 2019):
 Nahversorgungsrelevante Sortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
 - Drogenartikel - Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Schnittblumen und kleinere Pflanzen
 - Zeitung und Zeitschriften
 - Zentrenrelevante Sortimente
 - Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Uhren, Schmuck
 - Optische und akustische Artikel
 - Medizinisch-orthopädischer Bedarf
 - Papier- und Schreibwaren, Bürobbedarf
 - Lederwaren, Koffer und Taschen
 - Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
 - Beleuchtung, Wäusche
 - Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

- Bücher
- Spielwaren
- Schuhe
- Sportbekleidung und -schuhe
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Baby- + Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFH) im Gewerbegebiet (GE) darf nicht mehr als 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) ist die Oberkante der ausgebauten Straße "Am Hafen", gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßentransfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (GH = Firsthöhe) im Gewerbegebiet (GE) beträgt, gemessen ab Oberkante der ausgebauten Straße "Am Hafen", gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßentransfront vor dem jeweiligen Grundstück, 12,0 m. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderanlagen bis zu einer Höhe von 20 m.
- Maximale Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung PV-Freiflächenanlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung PV-Freiflächenanlagen darf 10,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

Teilfläche	L _{EK, tags}	L _{EK, nachts}
TF 1	63	48
TF 2	53	38

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus. T	EK, zus. N
A	255	355	1	1
B	355	108	0	0
C	108	161	1	1
D	161	255	0	0

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent L_{EK,k} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK,j} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.