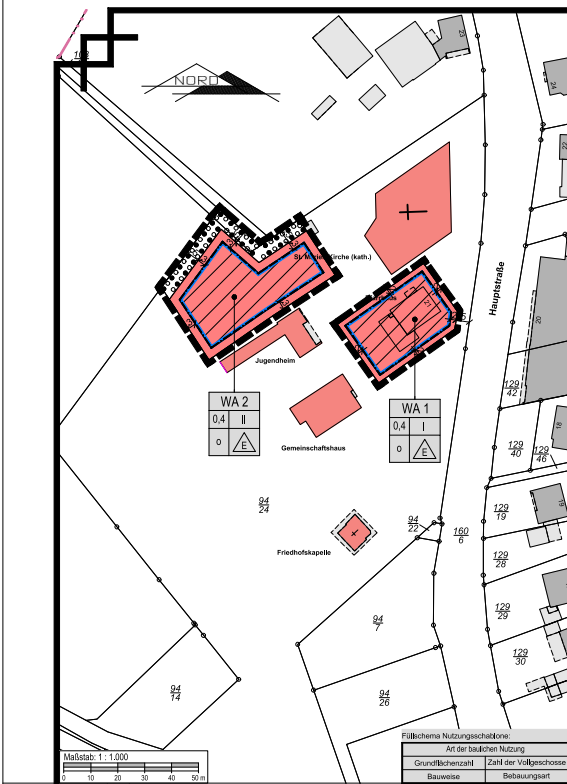




Planzeichenerklärung

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

Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

0,4
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

0
offene Bauweise
Einzelhäuser
Baugrenze

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 für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind jeweils maximal 8 Wohnungen (=Wohneinheiten) je Einzelhaus zulässig.

1.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 15 % zu pflanzen.

Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Pflanzflächen sind Anlagen zum Versäuen und Verdunsten von Oberflächenwasser zulässig. Diese Anlagen sind als returnable Versickerungsmulden zu gestalten.

Pflanzliste:

Acer campestre (Feldahorn)	Pinus spirosa (Schlehe)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus robur (Stieleiche)
Corylus avellana (Haselnuss)	Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Sambucus nigra (Schw. Holunder)
Pinus avium (Vogelkirsche)	Sorbus aucuparia (Dornrose)

- 1.4 Außerkräften von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 5 „Friedhof“, 1. Änderung rechtswirksam seit dem 15.09.1981 und der Bebauungsplan Nr. 5 „Friedhof“, 2. Änderung, rechtswirksam seit dem 15.04.1986, in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.
2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)
- 2.1 Oberflächenentwässerung auf Grundrissflächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
- Das als unbebaut geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.
- 2.2 Dachneigung
- Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20° und maximal 50° auszubilden. Ausgenommen von der vorstehenden Forderung sind:
- Dachgauben, Dachschneisen;
 - Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten;
 - Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO;
 - Offene Klettergärten (Carports).
3. Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise
- 3.1 Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des öffentlichen Charakters hinzunehmen. Das Flangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzniveau, der sich somit auf das erlaubliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- 3.2 Die Entsorgung der im Flangebiet 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. Anlieger von Siedlungsflächen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstgelegenen öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- 3.3 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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). Bodenründe und Fundstellen sind bis zum Abmaß von 4 Werklagen 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). Teil-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.
- 3.4 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Nordümking (Poststraße 13, 26697 Esterwegen) zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- 3.5 Von der Landesstraße 30 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entscheidungsmöglichkeiten hinsichtlich Immissionserschutzes geltend gemacht werden.
- 3.6 Die Baufrüherung und Vegetationsentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Baustellenbeschränkung). Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Entlung des Brutbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für brütende Vögel eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Der Anflug von Vögeln an Gasscheiben in „Durchsicht-Konstellation“ muss durch Schutzbeklebungen verhindert/verringert werden. Erfolgen die Baufeldräumung und Gebäuderückbau während der Hauptaktivitätszeit der Baumquartiere bewohnenden Fledermausen (01.03. - 31.06.), hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Entlung des Verbleibbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) eine entoskologische Überprüfung von ggf. neu entstandenen oder unentdeckten Baumhöhlen und -spalten mittels Hubsteiger auf potenziell in Quartieren befindliche Fledermäuse im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.
- 3.7 Ordnungsgemäß 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 Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geschnitten werden.
- 3.8 Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsführung, 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 Leitungsägern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- 3.9 Die Zuegung und Aufbau- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß § 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT
Baufeldplanung • Erschließungsplanung • Landschaftsplanung • Freizeitanlagenplanung • Projektmanagement
Nordring 21 • 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932-50 35 15 • Fax: 05932-50 35 16

Haren (Ems), den 19.08.2026

gez. Honnigfort
Planverfasser

Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat in seiner Sitzung am 24.09.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes neben örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 05.05.2026 öffentlich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung neben örtlichen Bauvorschriften standen vom 05.05.2026 bis 15.05.2026 (einschließlich) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bockhorst, den 23. Sep. 2026

gez. Mönnikes
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat den Bebauungsplan neben örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.08.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockhorst, den 23. Sep. 2026

gez. Mönnikes
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan neben örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30. 9. 2026 in Amtsdauer, 3. d. des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 30. 9. 2026 in Kraft getreten.

Bockhorst, den 30.09.2026

gez. Mönnikes
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neben örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Bockhorst, den

Bockhorst

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NiedmVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Bockhorst diesen Bebauungsplan Nr. 5 „Friedhof“, 3. Änderung, Gemarkung: Bockhorst, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in der Sitzung am 19.08.2026 als Satzung beschlossen.

Bockhorst, den 23. Sep. 2026

gez. Mönnikes
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat in seiner Sitzung am 24.09.2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes neben örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.2026 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bockhorst, den 23. Sep. 2026

gez. Mönnikes
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 Oldenburg-Meppen 02026

Planunterlagen erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Hasmann
Fors-Verberg-Str. 1
26952 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-hsarmann.de

Gemarkung: Bockhorst Flur: 5

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.08.2026). Sie sind 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 21.09.2026

ÖVl Hasmann, Dörpen
(Amtlicher Vermessungsgeometer)

gez. Hasmann
(Unterschrift)

Auftragsnummer: 260996

Gemeinde Bockhorst

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 5

"Friedhof", 3. Änderung, Gemarkung: Bockhorst

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Stand: 19.08.2026

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT
Baufeldplanung • Erschließungsplanung • Landschaftsplanung
Freizeitanlagenplanung • Projektmanagement