

### Planzeichenerklärung

|  |                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)                                                                |
|  | 0,25<br>I<br>o                                                                                     |
|  | 0,3<br>I<br>o                                                                                      |
|  | TH = 3,50                                                                                          |
|  | FH = 8,50                                                                                          |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                                              |
|  | Wallheckenschutzstreifen                                                                           |
|  | Sichtdreieck: ab 0,80 m über Oberkante Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freihalten. |

**Nachrichtliche Übernahme**

ab 0,80 m über Oberkante Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freihalten.

### Präambel

Aufgrund des §1(3) und des §10(1) des Baugesetzbuches (BauGB) und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bockhorn diesen Bebauungsplan Nr.52 "Alte Brauerei Kranenkamp", Bockhorn, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den 17.03.1999.

Ratsvorsitzender  
 Gemeindedirektor

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat / Verwaltungsausschuss \* der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.1997, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.52 "Alte Brauerei Kranenkamp", Bockhorn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2(1) BauGB am 21.02.1998, ortsüblich bekannt gemacht.

Bockhorn, den 17.03.1999.

Gemeindedirektor

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Bockhorn, Flur 13  
 Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13(4) Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 -Nds. GVBl. S.187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.11.1997). 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.

Westerstede, den 17.03.1999.

Dipl.-Ing. Menger ÖBVI

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
 JOHANN H. BONER ARCHITECTEN + STADTPLANER AUF DER GAST 36 B 26316 VAREL - DANGAST

Varel, den 17.03.1999.

Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat / Verwaltungsausschuss \* der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.06.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB wurden am 06.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.07.1998 bis 15.08.1998 gemäß §3(2) BauGB öffentlich ausliegen.

Bockhorn, den 17.03.1999.

Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 18.03.1999, gemäß § 10(1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bockhorn, den 17.03.1999.

Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 10(3) BauGB am 03.04.99 im Amtsblatt für den Reg.-Bez. Weser-Ems bekannt gemacht und damit am 03.04.99 rechtsverbindlich geworden.

Bockhorn, den 03.05.99.

Gemeindedirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht \* geltend gemacht worden.

Bockhorn, den .....

Gemeindedirektor

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht \* geltend gemacht worden.

Bockhorn, den .....

Gemeindedirektor

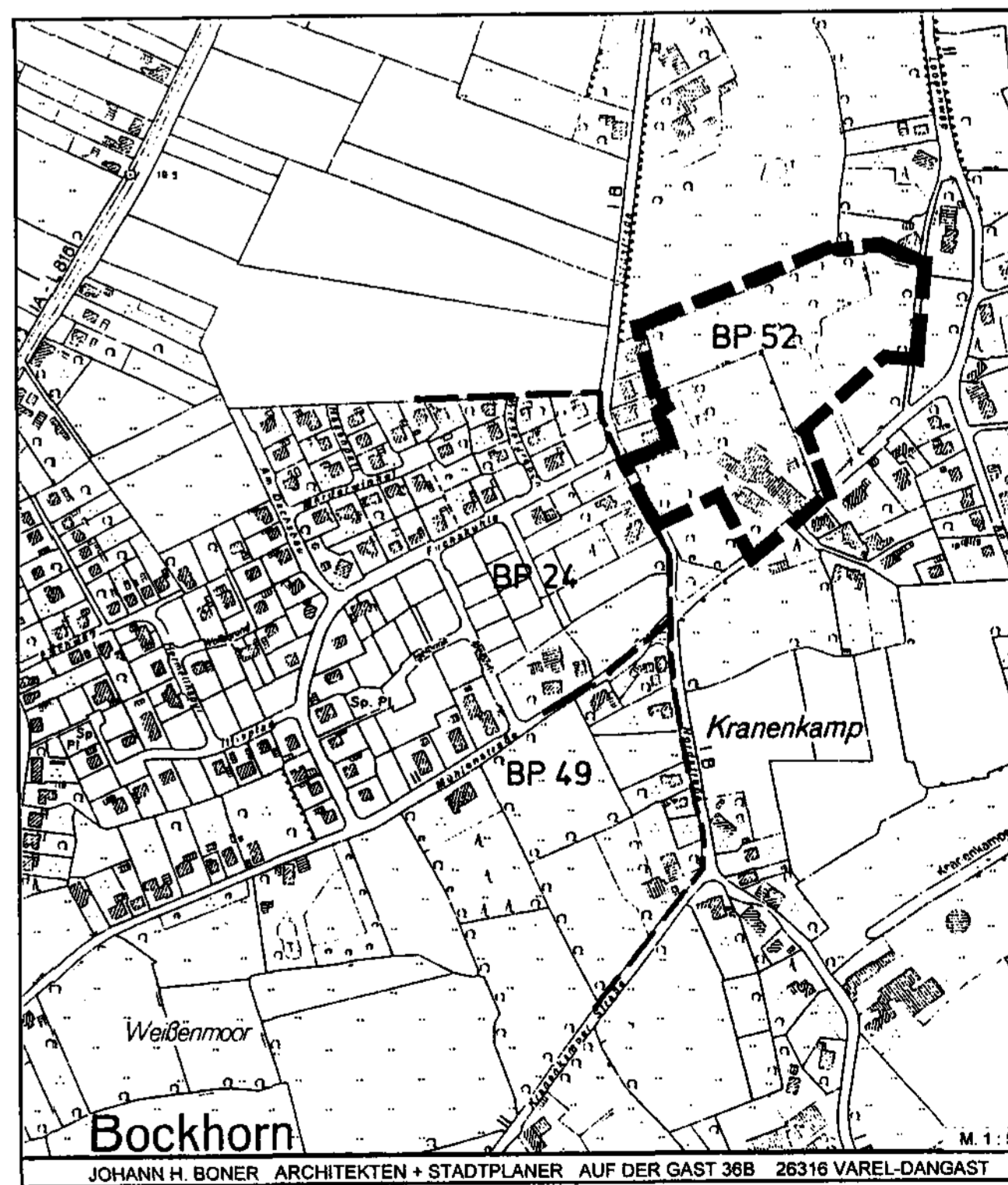
\* Nichtzutreffendes streichen

### Textliche Festsetzungen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WA 1-Gebiete sind Garagen gemäß §12 und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, ausgenommen die erforderlichen Zufahrten, nicht zulässig.
- In den WA 1-Gebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in §19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 30 % überschritten werden.
- In den WA 1-Gebieten sind in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig (Rechtsgrundlage: §9(1)6. BauGB).
- Der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit landschaftsgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen; empfohlene Arten: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Aesculus hippocastanum* (Kastanie), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Buche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stieleiche) sowie Hochstamm-Obstbäume.
- In den WA 1-Gebieten ist pro Neubaugrundstück mit dem Erstbezug, spätestens mit Beginn der folgenden Pflanzperiode, vom jeweiligen Grundstückseigentümer ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm von mindestens 14-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standortwahl ist freigestellt. Empfohlene Arten: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Betula pendula* (Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Kirschenbaum), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Tilia cordata* (Winterlinde) und Hochstamm-Obstbäume.
- Die im Geltungsbereich eingetragene Wallhecke ist gemäß §33 Nds. Naturschutzgesetz (NdsNatG) gesetzlich geschützt. Die Wallhecke ist beidseitig mit einem 5 m breiten Streifen zu schützen. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wallheckenschutzstreifen“ sind Hochstaudenfluren zu entwickeln und einmal jährlich ab Ende August zu mähen. Gärtnereische Nutzungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, die Anlage von Wegen sowie das Aufbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig. Die Schutzstreifen sind durch einen Zaun zu sichern.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Neuanlage einer Wallhecke auf der nördlichen Grenze zum Flurstück 443/51. Die Herrichtung und Bepflanzung ist entsprechend den Vorgaben der Broschüre "Wallhecken in Friesland" des Landkreises Friesland vorzunehmen.
  - Im östlichen Bereich der Fläche ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit unterschiedlichen Böschungseinstufungen vorgesehen. Die flach auslaufenden Uferbereiche sind mit Röhrichtpflanzungen zu versehen.
  - Die Anlage einer Wegeverbindung (max. Breite 2,5 m) aus wasserdurchlässigem Material ist zulässig.
  - Um die Voraussetzungen für eine Biotopvielfalt zu schaffen, sind die verbleibenden Grünlandbereiche jährlich bzw. alle 2 Jahre ab Ende August zu mähen; das Märgut ist abzuführen.
  - Die Maßnahmenfläche ist zur geplanten Bebauung hin zu umzäunen.

### Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978, Nds. GVBl. S. 517). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters vor Beeinträchtigung zu sichern und unverändert zu belassen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.



JOHANN H. BONER ARCHITECTEN + STADTPLANER AUF DER GAST 36B 26316 VAREL-DANGAST

**Gemeinde Bockhorn**  
 Landkreis Friesland  
 1. Ausfertigung  
**Bebauungsplan Nr.52**  
**"Alte Brauerei Kranenkamp"**  
**Bockhorn**