

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 02.16

„Mühlenstraße“, 4. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bunde diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Bunde, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in der sowie ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den

Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den

Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ ist - eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; - eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Unterschrift

Plangrundlage

Karte: ALK, ATK5 – Gemeinde Bunde, 21.10.2011, Maßstab 1:1000
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:
© 2015, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGN)

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.10.2015). 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.

Leer, den

Dipl.-Ing. Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Offener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den

Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§1 Räumliche Abgrenzung

§ 1.1 Teilgeltungsbereich 1

Die textlichen Festsetzungen des § 2 - § 6 gelten für den Teilgeltungsbereich 1.

§ 1.2 Teilgeltungsbereich 2

Die innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ einschließlich aller Änderungen werden aufgehoben. Zukünftig richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf den durch den Teilgeltungsbereich 2 erfassten Flächen nach § 35 BauGB.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird folgende, für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- Tankstellen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

§ 3 Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit einer max. zulässigen Gebäudelänge (maßgeblich Außenwand) bis 25,0 m (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO). Grundsätzlich gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugreuzen und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO) sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

§ 5 Immissionsschutz

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich entlang der Mühlenstraße /Steinhausstraße müssen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen und in dem zur Lärmquelle orientierten Bereich (siehe Planzeichnung), mindestens ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß aufweisen, das je nach Lärmpegelbereich der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist (§ 9 (1), Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich	Maßegeblicher Außenlärmpegel ¹ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,res} der Außenbauteile in dB		
		Raumarten	Raumarten	Raumarten
		Bettenräume in Krankenanstalten/ Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹ u.ä.
II	56 bis 60	35	30	30

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorzusehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster (Richtung Westen) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen (§ 9 (1), Nr. 24 BauGB). Als wesentliche Lärmquelle nachts gilt die L 16. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Hinweis: Das resultierende Schalldämmmaß R_{w,res} der Außenbauteile muss vom Gesamtbauwerk erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Danach sind die für die einzelnen Bauteile erforderlichen Schalldämmwerte R_w festzustellen. Für Räume in Wohngebäuden mit einer Raumhöhe von etwa 2,5 m, einer Raumbreite von mehr als 4,5 m und einem Fensteranteil von 10 % bis 60 % gelten die Anforderungen der Norm als erfüllt, wenn Wand bzw. Fenster bestimmte Mindestwerte überschreiten, die in Tabelle 10 der DIN 4109 genannt sind.

Freiräume: Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite anzuordnen oder durch geeignete bauliche Anlagen gegen den Verkehrslärm zu schützen.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 wird zugunsten der Gemeinde Bunde für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie zugehörige Unterhaltungsmaßnahmen ausgesprochen.

Das Geh- und Fahrrecht Nr. 2 wird zugunsten des Nutzungsberechtigten des Grundstücks Gemarkung Bunde, Flur 2, Flurstück Nr. 20/3 ausgesprochen.

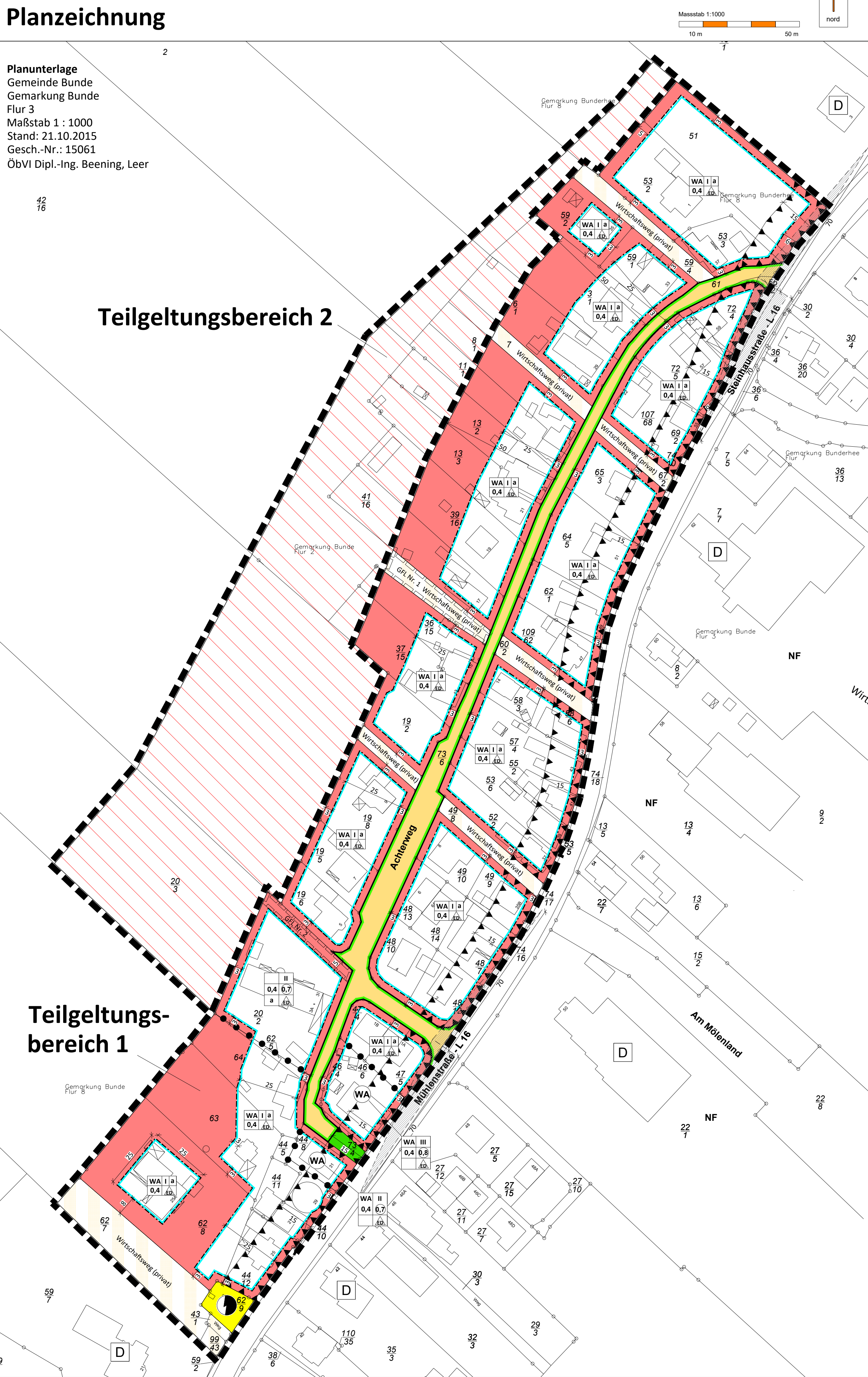
Planzeichnung

Planunterlagen

Gemeinde Bunde
Gemarkung Bunde
Flur 3
Maßstab 1 : 1000
Stand: 21.10.2015
Gesch.-Nr.: 15061
ÖbVI Dipl.-Ing. Beening, Leer

Teilgeltungsbereich 2

Teilgeltungsbereich 1



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 1990

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
siehe textliche Festsetzung § 2

Maß der baulichen Nutzung

- 0,7** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugreuzen

a Abweichende Bauweise
siehe textliche Festsetzung § 3

Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche
siehe textliche Festsetzung § 4

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: **Wirtschaftsweg (privat)**

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen: **Elektrizität**

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: **Straßenverkehrsgrün**

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Denkmalschutz Einzelanlagen (Baudenkmal)
außerhalb des Plangebiets (siehe nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

- Sichtdreieck
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: **Lärmpegelbereich II** (siehe textliche Festsetzung § 5)
- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Nr. (siehe textliche Festsetzung § 6)
- Aufgehobener Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung § 1.2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs **Über Ordnungsnummern auf Teilgeltungsbereich 1+2 aufteilt** (siehe textliche Festsetzung § 1)

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße, 26 603 Aurich, Tel.: 04941-79932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Leitungsbetreiber - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u. a. Wasser, Gas Strom, Kommunikation) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Kampfmittel - Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeistelle, das Ordnungsamt der Kommune oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Landesstraße - Von der Landesstraße 16 (Mühlenstraße) gehen Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Sichtdreiecke - Innerhalb der verzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bewuchs sowie sonstige sichtverperrende oder sich behindernde Nutzungen, soweit sie 0,80 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße liegen, nicht zulässig.

Immissionen landwirtschaftlicher Flächen und Betriebsweisen - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen und dörflich genutzte landwirtschaftliche Lagen. Bei der Bearbeitung der Flächen und Betriebsweisen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Es wird auf die kleinräumige Vorbelastung infolge von Geruchsmissionen westlich der landwirtschaftlichen Betriebsstelle Mühlenstraße 62 hingewiesen. Der zulässige Geruchsmissionwert im nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiet von 10 % der Jahresstunden wird dort rechnerisch bis zu 2 % überschritten. Nach gerechter Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der geringen Höhe der Überschreitung, der Prägung der Umgebung und des Ortes sowie durch die Landwirtschaft hält die Gemeinde Bunde diese Überschreitung für noch vertretbar.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften – speziell DIN 18 005, DIN 4109) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

Teilaufhebung - Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ (1981), 1. Änderung (2001), 2. Änderung (2005) sowie 3. Änderung (2014) außer Kraft gesetzt.

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 02.16 "Mühlenstraße" 4. Änderung

- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB -

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer

