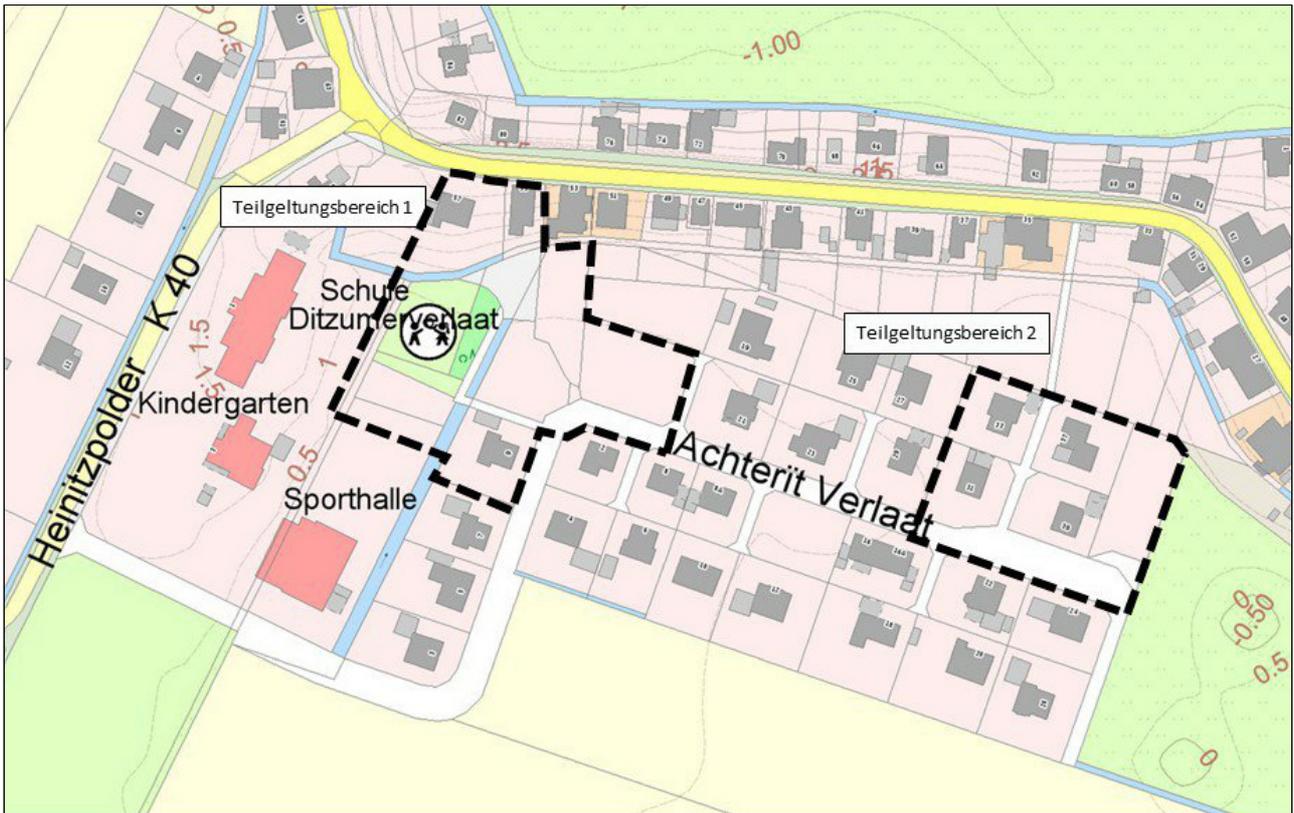


Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2020

Bebauungsplan Nr. 04.04

"Ditzumerverlaat" Teilplan A 2. Änderung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 BauNVO

Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



Im Auftrag:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Unterlage für die Beteiligung nach § 13 (2)
Nr. 2 und 3 BauGB

Planzeichnung

Maßstab 1:1000



Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 23.07.2020)
Gemeinde Bunde
Gemarkung Landschaftspolder, Flur 1
Gemarkung Ditzumerhamrich, Flur 4
Stand: 29.10.2020
Öff. bestellter Vermessungsingenieur Dipl.Ing.Beening, Leer



Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

| Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH 9 m Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Art der Bauweise: abweichend

 Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

 Flächen für den Gemeinbedarf

 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

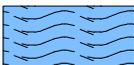
 Rad- und Gehweg

Grünflächen

 Grünflächen

 Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzungen

- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan mit Ergänzung aus der 1. Änderung des Planes -

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Im Baugebiet WA 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig (§ 1 (9) (BauNVO).

In den Baugebieten WA 2 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO) bis auf das Beherbergungsgewerbe (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig (§ 1 (9) (BauNVO).

§ 2 Bauweise

- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan -

In den Baugebieten WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). Die Hauptbaukörper der baulichen Anlagen dürfen dabei eine Länge von 25 m nicht überschreiten.

§ 3 Höhenbegrenzung

- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan mit der Klarstellung zum oberen Bezugspunkt -

Die maximale Firsthöhe (FH) darf in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) nicht mehr als 9,0 m betragen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden Straße in der jeweiligen Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen

- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan -

Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm gemessen in einem Meter über Grund, die nicht notwendigerweise im Zuge der Erschließung oder zur Gewässerunterhaltung beseitigt werden müssen, sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt mit geeigneten Laubbäumen (s. Pflanzliste im Anhang der Begründung) mit einem Stammumfang von 16/18 cm (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

In den Baugebieten WA 2 wird festgesetzt, dass je 350 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum gepflanzt wird (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

In den Baugebieten WA 2 wird festgesetzt, dass jeweils eine Grundstücksgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen freiwachsend oder als Hecke zu bepflanzen ist (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilbereich A.

2. Dachform

-- *Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan mit Ergänzung aus der 1. Änderung des Planes* -

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen und einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 50° zu errichten.

Daneben sind Walmdächer allgemein zulässig. Es sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Seitengiebel und Krüppelwalme ausgenommen.

3. Dachdeckung

- *Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan* -

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Solaranlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Als Grundlage für die rot/braunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015, 8019. Für anthrazitfarbene Töne gelten die RAL-Farbwerte 7015, 7022, 7024, 7043.

Hinweise

- **Altablagerungen** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32 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.
- **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 Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.
- **Artenschutz** - Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz der Fauna nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Bäume vorher auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht werden.
- **Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.
- **Überplanung** - Mit dem Inkrafttreten der Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.04 „Ditzumerverlaa“ (Teilplan A) treten die entsprechenden Festsetzungen im bisherigen Plan außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

- **Wasserbehördliche Erlaubnis (für den Ursprungsplan)** – Die wasserbehördliche Erlaubnis und Genehmigung gemäß den §§ 2, 3, 4, 10, 12, 61, 119, 128 und 170 des Nds. Wassergesetzes wurde vom Landkreis Leer am 04.06.1998 (AZ. IV/68-sch-kli-8/1-75/98, erteilt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist.

Bebauungsplan Nr. 04.04

„Ditzumerverlaat“ Teilplan A, 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Bunde, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den

i.A

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt.

Bunde,den

i.A

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den

i. A.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den

i. A.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A 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;
- beachtliche Fehler nach § 214 (2a) sowie
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

i. A.

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000

Gemeinde Bunde, Gemarkung Landschaftspolder Flur 1 / Gemarkung Ditzumerhammrich Flur 4

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 29.10.2020

Herausgebervermerk: © 2020, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.10.2020). 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

Öff. bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Beening

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser