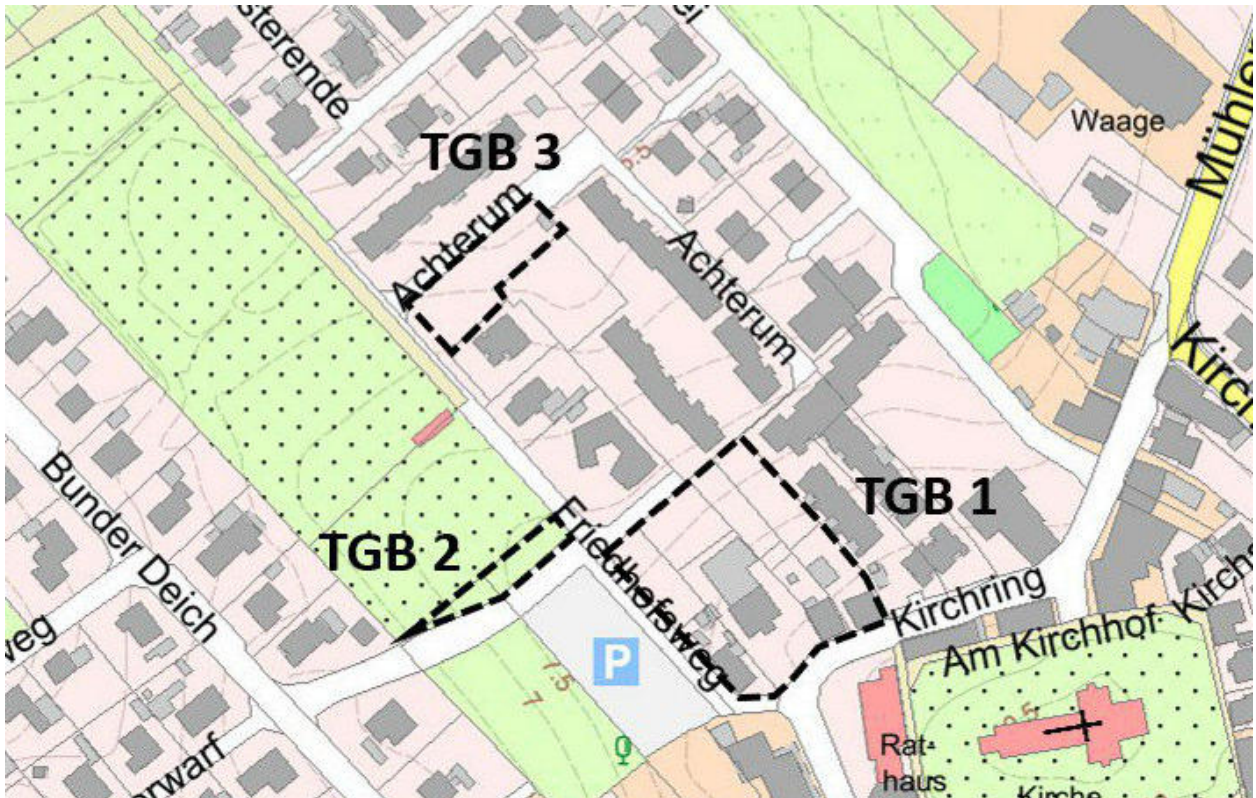


Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2022

Bebauungsplan Nr. 02.44

"Kirchring / Friedhofsweg" 3 Teilgeltungsbereiche

Verfahren nach § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer



Im Auftrag:



P3 Planungsteam GbR mbH

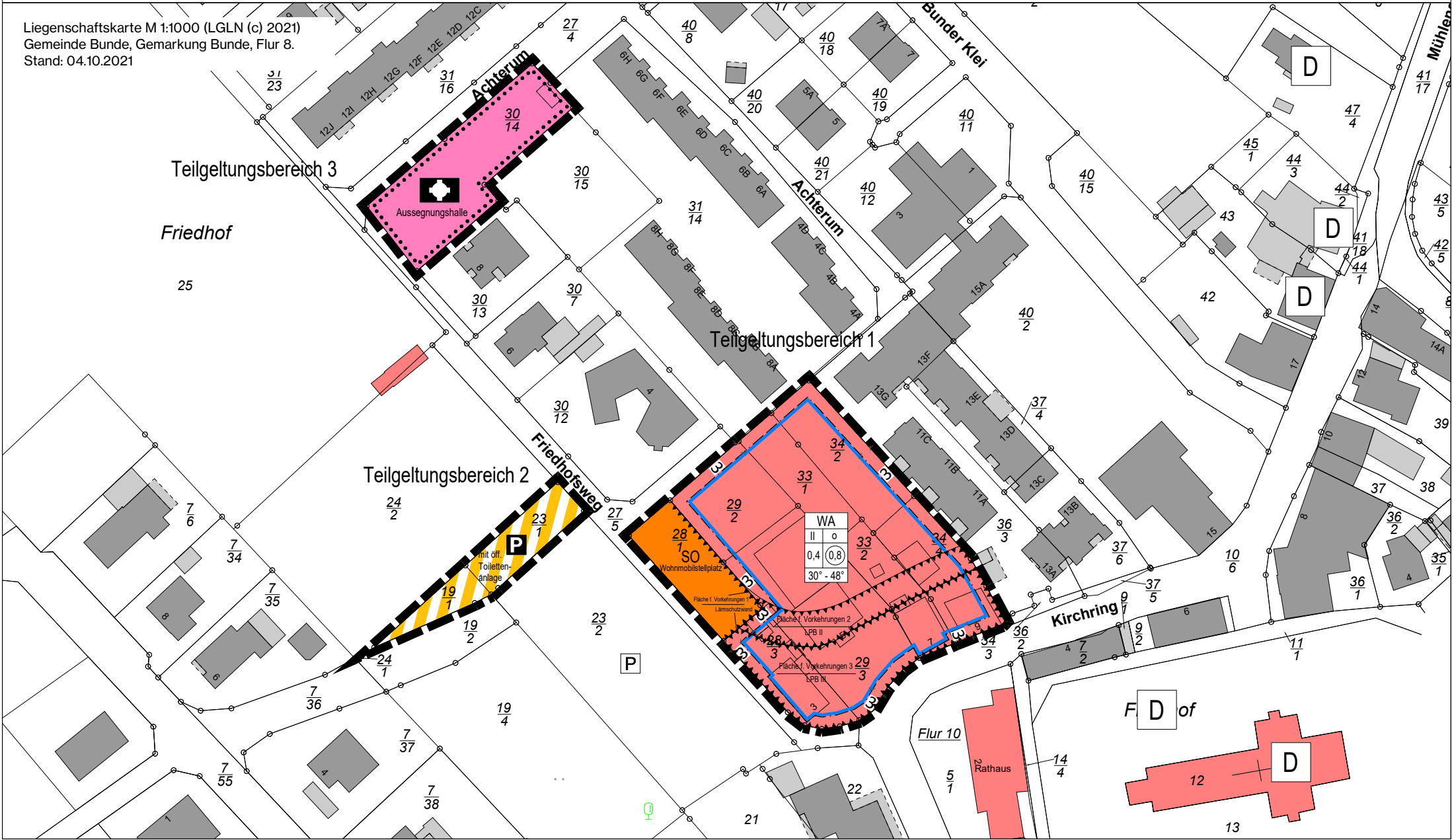
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Entwurf
für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Planzeichnung



Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2021)
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 8.
Stand: 04.10.2021



Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

siehe textliche Festsetzung § 1



Sondergebiete, die der Erholung dienen
Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz

siehe textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

(0,8)

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise



Baugrenze

siehe textliche Festsetzung § 2

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



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen: Aussegnungshalle

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

Öffentliche Parkfläche mit Toilettenanlage

siehe textliche Festsetzung § 3

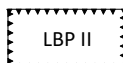
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem
Denkmalschutz unterliegen

siehe nachrichtliche Übernahme

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

siehe textliche Festsetzung § 4

Anforderungen an die Gestaltung

30° - 48°

Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

siehe örtliche Bauvorschrift



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Teilgeltungsbereiche (TGB 1, 2, 3)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) **Allgemeines Wohngebiet** - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

(2) **Sondergebiet** - Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ ist die Anlage von bis zu sechs Stellplätzen zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung von Nebenanlagen, die der technischen Ver- oder Entsorgung des Stellplatzes dienen (§ 10 Abs. 2 BauNVO).

§ 2 Garagen, Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) ist im allgemeinen Wohngebiet außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 3 Parkplatz

Auf der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist auch die Errichtung technischer Versorgungseinrichtungen (z.B. Ladestationen, Wohnmobilversorgungsstation) sowie einer öffentlichen Toilettenanlage zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

§ 4 Immissionsschutz – Verkehrslärm

(1) **Fläche für Vorkehrungen 1 – Lärmschutzwand** - In der Sondergebietsfläche „Wohnmobilstellplatz“ ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Flurstücken 29/2, 29/3 und 28/3 (Gemarkung Bunde, Flur 8) eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Wand muss durchgängig eine Höhe von 2 m und eine flächenbezogene Masse von größer 18 kg/m² aufweisen. Undichtigkeiten (z.B. mangelnder Bodenabschluss) sind nicht zulässig. Nordöstlich zu den Flurstücken 29/2 und 29/3 kann die Lärmschutzwand auch als zum Wohnmobilstellplatz abgeknickte Lärmschutzwand errichtet werden. Maximal 0,3 m der Wandhöhe können abgeknickt mit einem maximalen Versatz von 0,5 m Richtung Wohnmobilstellplatz hergestellt werden. Eine Gesamthöhe von 2 m ist sicherzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(2) **Außenbauteile** von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen:

Fläche für Vorkehrungen 2 - Lärmpegelbereich (LPB) II - An allen der Straße Kirchring zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Fläche für Vorkehrungen 3 - Lärmpegelbereich (LPB) III - An allen der Straße Kirchring zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Straße Kirchring abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB II gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Allgemein gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ sind auf der der Straße Kirchring abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Neu- und Umbauten im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“. Bestandsbauten sind in ihrer heutigen Form ausgenommen.

§ 1 Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden sind mit Ausnahme der notwendigen Tür-, Fenster- und sonstigen Öffnungen in rotem bis braunem (Orientierung an RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016) Verblendmauerwerk (Sichtmauerwerk) herzustellen. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung anderer Materialien zulässig.

§ 2 Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 48° betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile.

§ 3 Dachdeckung

Als Dachdeckung für die Gebäude sind nur naturrote bis braune (Orientierung an RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8004, 8012, 8015, und 8019) und ausnahmsweise schwarze (Orientierung an RAL-Farbskala Nr. 9004 und 9011) Dachziegel oder Betondachsteine, die nicht glasiert oder reflektierend sind, zugelassen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO.

Nachrichtliche Übernahme

Baudenkmale – Die im Plan als Denkmal gekennzeichneten Gebäude werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 NDSchG geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Sie liegen außerhalb der Teilgeltungsbereiche und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In der unmittelbaren Nähe des Teilgeltungsbereiches 1 werden die Kirche im Kirchring 2a sowie der zugehörige Friedhof im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 NDSchG geführt. Es handelt sich um eine Gruppe baulicher Anlage gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG. In der Umgebung des Teilgeltungsbereiches 1 werden die Gebäude Mühlenstr.1 und 3 sowie Kirchring 19 im Verzeichnis der Baudenkmale geführt.

In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 genehmigungspflichtig.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5, 26 603 Aurich, Tel.: 04941-179932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDSchG) bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Erdfallgefährdung - Das Plangebiet ist gemäß den Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (Gipshut des Salzstockes Bunde). Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Kampfmittel – Sollten sich während der 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.

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.

Artenschutz - Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zur Vermeidung von Verstößen dürfen Gehölze vorsorgend nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, gefällt oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes Nr. 02.44 werden die entgegenstehenden Regelungen im entsprechenden Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ (1983) und im entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 02.12 „Börgerland“ 1. Änderung außer Kraft gesetzt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist.

Bebauungsplan Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Bunde den Bebauungsplan Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO am als Satzung beschlossen.

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

Bunde, den

SIEGEL

Uwe Sap/Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 17.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den

i.A.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt.

Bunde, den

i.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“ mit den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den

i. A.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den

i. A.

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“ ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

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

Bunde, den

i. A.

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000,

Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 8, Stand: 04.10.2021

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgebervermerk: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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 04.10.2021). 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Beening, Leer, den

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.44 „Kirchring / Friedhofsweg“ wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den

Schneider / Planverfasser