

Übersichtsplan



LGLN 2019

Bebauungsplan Nr. 02.14 "Eichenweg / Bahnhofstraße" 5 . Änderung

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer



Im Auftrag:



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

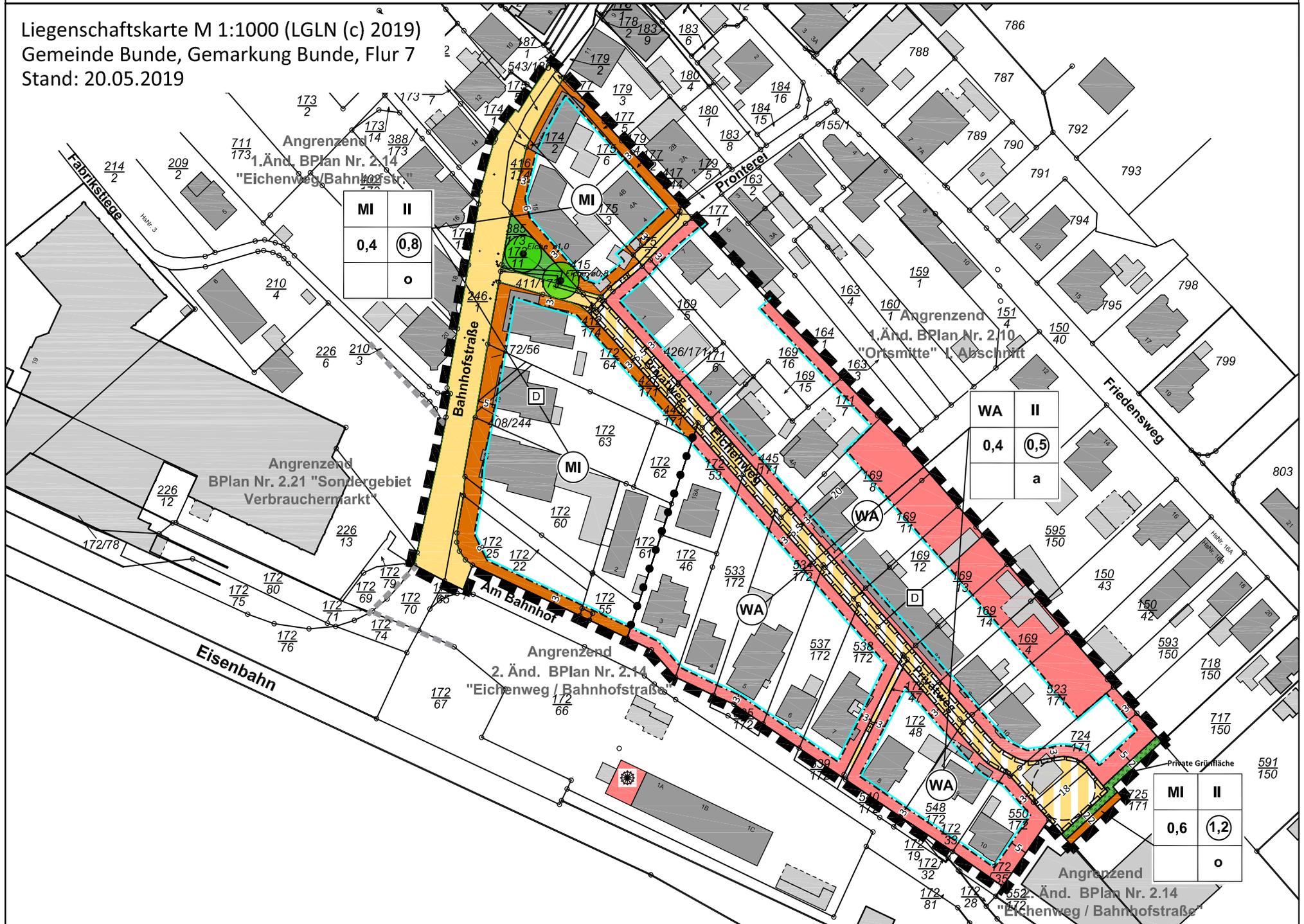
Entwurf

Planzeichnung

Maßstab 1:1000



Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2019)
 Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 7
 Stand: 20.05.2019



MI	II
0,4	(0,8)
	o

WA	II
0,4	(0,5)
	a

MI	II
0,6	(1,2)
	o

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO



Mischgebiet

gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

1,4 Geschossflächenzahl

II Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung § 5



Baugrenze

siehe textliche Festsetzung § 1



Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Privatweg



Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche
für die Hausnummern 1 - 10 des Eichenweges sowie das neu
geschaffene Baufenster

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün



Private Grünfläche

siehe textliche Festsetzung § 4



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen



Nutzungsgrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Textliche Festsetzungen

§ 1 - Übernahme aus bisherigem Plan mit Ergänzung -

Es wird festgesetzt, dass bei Gebäuden, die von der Baugrenze durchschnitten werden, diese immer dann einzuhalten ist, wenn Neubauten erstellt oder erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Sie dürfen die bestehende Kubatur zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 um maximal 50 cm überschreiten. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden (§ 23 (3) BauNVO).

§ 2 - nicht zutreffend für Änderungsbereich

(Gemäß 12(6) BauNVO sind in dem mit einer Nutzungsbeschränkung umgrenzten Bereich keine Stellplätze und Garagen zulässig.)

§ 3 – entbehrlich, da Flurstück im Eigentum der Gemeinde -

Gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB werden die im Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

§ 4 – Übernahme aus bisherigem Plan -

Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sind entlang der gekennzeichneten Grundstücksgrenze in 2m Breite als Übergang zum Wohngebiet standortgerechte Bäume zu pflanzen. Dabei ist aus der folgenden Liste auszuwählen: Stieleiche (*Quercus robur*, Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

§ 5 – Übernahme aus bisherigem Plan mit Ergänzung -

Gemäß § 22 BauNVO (4) wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei darf bis auf einen Meter an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO zu errichten. Unbeschadet dieser planungsrechtlichen Festsetzung gelten die Abstandsvorschriften der NBauO.

Nachrichtliche Übernahme

Keine

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 (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 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 Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

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.

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

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 werden die entgegenstehenden Regelungen im entsprechenden Teilbereich der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 (2000) außer Kraft gesetzt.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

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 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist.

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am als Satzung beschlossen.

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

Bunde, den

SIEGEL

Gerald Sap/Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung amdie Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ 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 amdem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ 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 des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den

i. A.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ 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

i. A.

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000,

Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 7, Stand: 20.05.2019

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

Herausgebervermerk: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaft (GLL)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften, 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.05.2019). 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. Dirk Beening,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den

Planverfasser