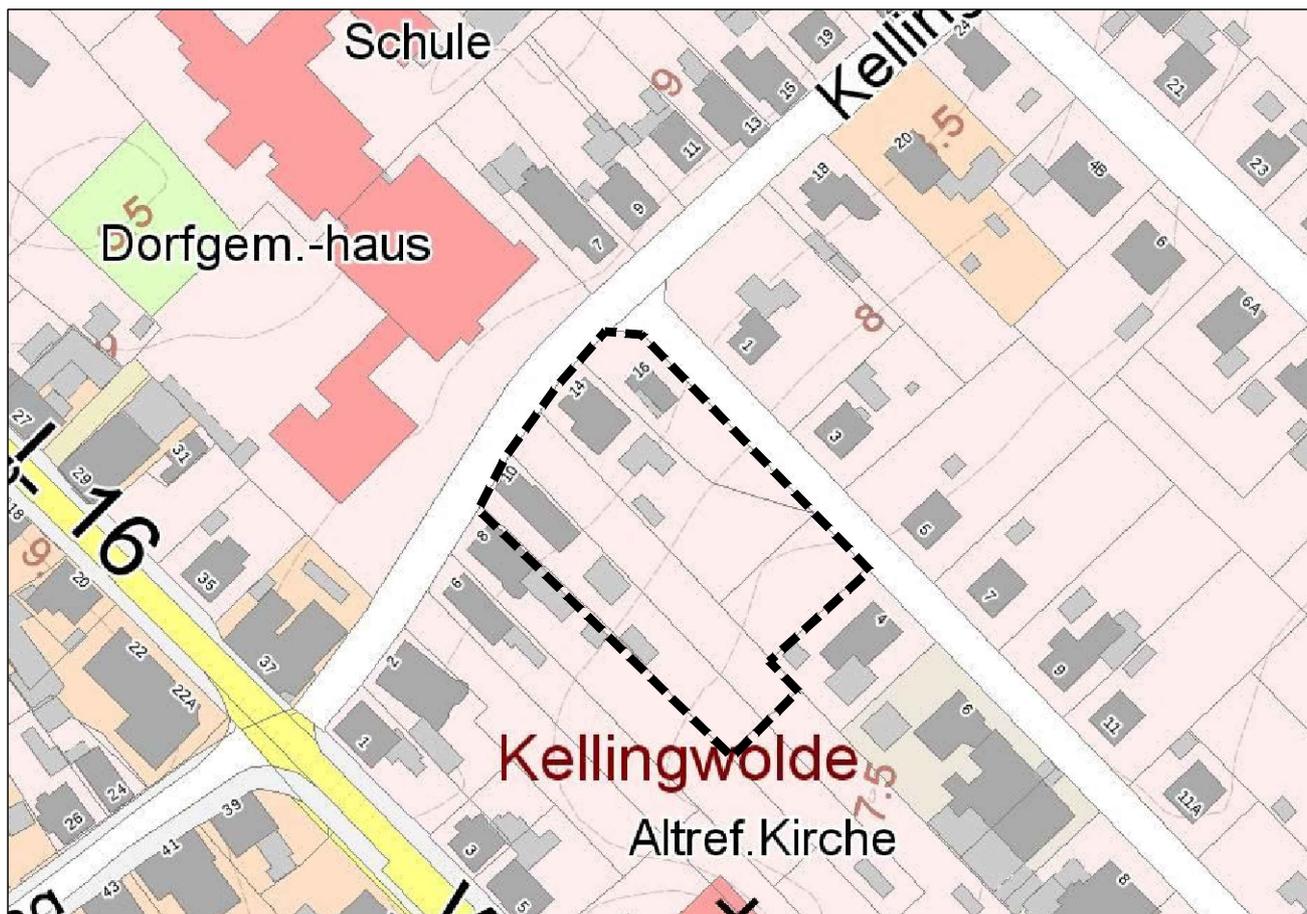


Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 02.40

"Familienzentrum/Kindertagesstätte"

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer



Im Auftrag:



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

Entwurf

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV 1990

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
- II Maximale Zahl der Vollgeschosse
- OK Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über zugehörige Erschließungsstraße (§ 2 der textlichen Festsetzungen)

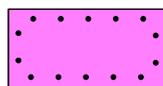
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

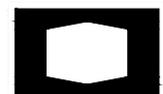
- a Abweichende Bauweise (§ 3 der textlichen Festsetzungen)

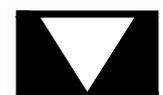
 Baugrenze

 Nicht überbaubare Fläche
 Überbaubare Fläche

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

 Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung:
Familienzentrum/ Kindertagesstätte

 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

§ 1 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ sind folgende Einrichtungen zulässig:

- Cafeteria;
- Einrichtungen und Räume für kulturelle und soziale Veranstaltungen;
- Ergänzende Verwaltungseinrichtungen (z.B. Jugendbüro, Informationsbereich);
- Einrichtungen und Räume für die Versorgung und Betreuung unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen (z.B. Kindertagesstätte, Kleiderkammer, Tafel, Tauschbörse);
- Einrichtungen und Räume für die Weiter- und Ausbildung unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen (z.B. Sprachkurse);
- Ebenso zulässig sind alle diesen Nutzungen dienende Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Parkplätze.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf insgesamt 11.50 m nicht überschreiten (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in der jeweiligen Fahrbahnmitte in der Mitte des Baugrundstücks (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 3 Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen (§ 22 (4) BauNVO).

§ 4 Lärmschutz

Soweit Parkplätze im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche zur Umsetzung kommen sollen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis von Anzahl und Lage der Parkplätze nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte durch die Parkplatzgeräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden. Ggf. sind Begrenzungen der Nutzungszeiten und / oder aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmwand) vorzusehen.

Hinweise

- **Altablagerungen** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde 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.

Hinweise

- **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.
- **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. Bei Bau- und Abrissarbeiten hat beim Verdacht des Vorkommens geschützter Arten eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zu erfolgen.
- **Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.
- **Teilaufhebung** - Die vorliegende Planneuaufstellung überdeckt den bisherigen Bebauungsplan Nr. 02.08 (rechtskräftig seit 1967) in einem Teilbereich, die 3. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 02.08 (rechtskräftig seit 2017), sowie einen Teil des nicht genehmigten Teils des Ursprungsbebauungsplans Nr. 02.08 (Flurstück 7/6), der als Innenbereich nach § 34 Bau GB zu qualifizieren ist. Mit Inkrafttreten der Neuplanung werden die entsprechend überplanten Teilbereiche 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 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 02.40

„Familienzentrum/Kindertagesstätte“

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 diesen Bebauungsplan Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am als Satzung beschlossen.

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

Bunde, den

SIEGEL

Gerald Sap/Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 23.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ 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 des Bebauungsplans Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ 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.

Bunde

,

den

i.A

Erneute Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) 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 einschließlich gemäß § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegt.

Bunde, den

i.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ 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 des Bebauungsplans Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ 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 des Bebauungsplans Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ 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 des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

i. A.