

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 (N KOMVG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bunde den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ in der Fassung vom 21.10.2015 nach § 13a BauGB als BauGB zu ändern und die Änderungen in den dazu notwendigen Verfahrensschritten zu beschließen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als BauGB in der Fassung vom 21.10.2015 beschlossen und ist in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgestellt.

Bunde, den

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt.

Erneute Auslegung

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3a BauGB öffentlich ausgelegt.

Bunde, den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 4. Änderung des Bebauungsplans 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

Inkrafttreten

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

Bunde, den

Verletzung von Vorschriften

Innehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ ist eine nach § 214 (1) BauGB bestehende Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, die nach § 214 (2) BauGB die Befreiung von der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften voraussetzt, nicht festgestellt worden. Die Befreiung ist demnach nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Plangrundlage

Karte: ZLW-ATKIS - Gemeinde Bunde - 21.10.2015, Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2015, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGN)

Die Planunterlage 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 Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans mit dem Katasteramt einverstanden. Die Überlagerbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den

Planverfasser

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

Leer, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Textliche Festsetzungen

§1 Räumliche Abgrenzung

§ 1.1 Teilgebungsbereich 1
Die textlichen Festsetzungen § 2 - § 6 gelten für den Teilgebungsbereich 1.

§ 1.2 Teilgebungsbereich 2

Die innerhalb des Teilgebungsbereichs 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 Teilgebungsbereich 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 Gebäudehöhe (maßgeblich Außenwand) bis 25,0 m (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO). Grundsätzlich gilt die offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02.16 (i. V. m. § 25 (5) BauNVO) sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht zulässig (§ 12 (8) BauNVO).

§ 5 Immissionschutz

Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gilt:
Lärmpegelbereich III:

An allen der Landesstraße „Mühlenstraße“ (L 16)* zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudeseiten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausbesitzräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Mühlenstraße“ abgewandten Gebäudeseiten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausbesitzräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Landesstraße „Mühlenstraße“ (L 16)* zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudeseiten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausbesitzräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Allgemein gilt:

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

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

c) Die Freigänge zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der Fläche für Vorkragens zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sind auf der „Mühlenstraße“ abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m 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.

§ 7 Erweiterter Bestandsschutz

Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden und geringfügige außerhalb der festgesetzten bautechnische liegenden Bauwerke sind insoweit möglich, als sie einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen. Eine wertmäßige Verbesserung und Modernisierung dieser Anlagen steht dem Bestandsschutz nicht entgegen (§ 9 (1) BauGB).

Nachrichtliche Übernahme

Baudenkmal – Die Gebäude Mühlenstraße 21, 36, 42, 50 und 62 sowie Steinhausstraße 3 werden im Verzeichnis der Baudenkmale (gemäß Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. § 25 (5) BauNVO) eingetragen. Es handelt sich um Einzelelemente der Bauwerke § 3 (2) BImSchG. Sie liegen außerhalb des Änderungsbereichs und werden nachträglich in die Planzeichnung übernommen.

Auf den Umgebungsschutz von Baudenkmalen nach § 8 BImSchG wird hingewiesen.

Wahlheiten – Im nördlichen Plangebiet wie auch innerhalb des Teilgebungsbereichs 2 bestehen Wahlheiten. Diese gelten nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 22 des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (MAGBNatSchG) besonderen Schutz. Dieser gilt auch ohne gesonderte planungsrechtliche Festsetzungen und innerhalb des Änderungsbereichs.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624);

Bauabstandsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 558), 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. S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;

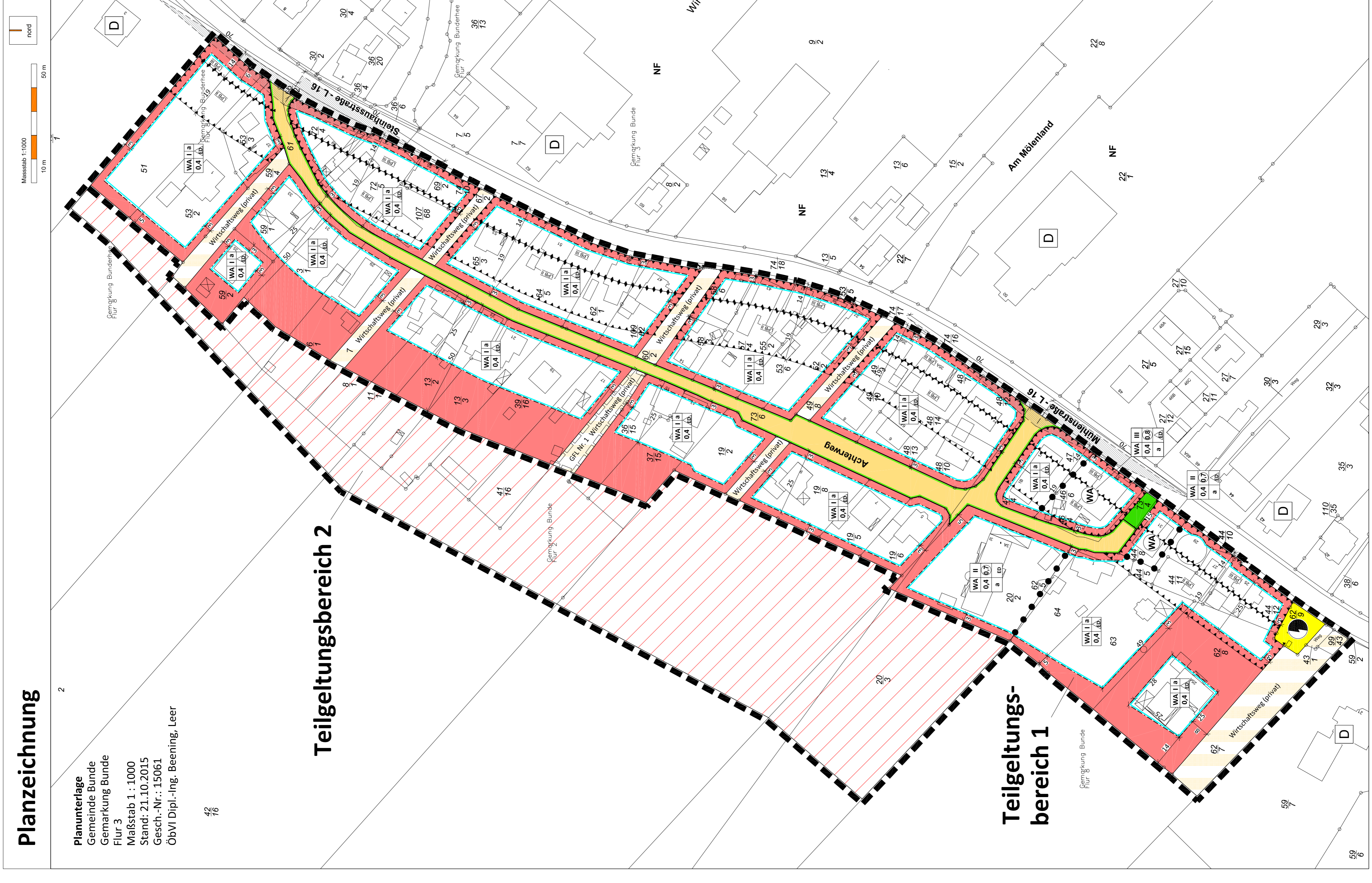
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

Planzeichnung

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

Teilgebungsbereich 2

Teilgebungsbereich 1



Planzeichenerklärung

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

a Abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung § 3

WA I, II, III Nicht überbaubare Fläche / Überbaubare Fläche siehe textliche Festsetzung § 4

Baugrenze

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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 Denkmalgeschützte Einzelanlagen (Baudenkmal) außerhalb des Plangebietes (siehe nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck

Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmpegelbereich

Lärmpegelbereich

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Nr.

Aufgehobener Teilgebungsbereich des Bebauungsplans siehe textliche Festsetzung § 1.2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Über Ordnungsnummern auf Teilgebungsbereich 1+2 aufteil siehe textliche Festsetzung § 1.1

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenkunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenkunde (das können u.a. sein: Tongefäßreste, Hohlbohlenumrissungen, Scherben 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.: 04941-179932 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenkunde und Fundstellen sind zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

Bereich der Mühle ist aufgrund seiner bisherigen Vornutzung als Verdachtsfläche einzustufen. Vor Beginn einer geplanten Baumaßnahme im Bereich der Verdachtsfläche ist zu prüfen, ob weitergehende Untersuchungen erforderlich sind. Der Erkundungsumfang ist mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde abzustimmen.

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

Erdfrühgefährdung - Das Phänomen besteht in dem Auftreten von Erdbeben, Erdbebenwellen und Erdstößen. Die Erdfrühgefährdungskategorie 3 eingestuft (Gehört des Sanzodes Bundes). Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdbebens keine Gefahr für die Sicherheit der Bauwerke oder wesentliche Teile davon einstrzen und dadurch Menschenleben gefährdet können.

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

Landesstraße - Von der Landesstraße 16 (Mühlenstraße) gehen Emissionen aus. Für neu geplante Anlagen im gegenüber dem nördlichen der Landesstraße liegenden Bereich ist die Berücksichtigung des Immissionszustandes getrennt zu berücksichtigen.

Schaderec - Innerhalb der verzeichneten Schaderec sind bauliche Anlagen und Bewuchs sowie sonstige stützverwendende oder stützüberbauende Nutzungen, soweit sie 0,80 m über der Mitte der geringen Erdschichtstraße liegen, nicht zulässig.

Immissionen landwirtschaftlicher Flächen und Betriebsweisen - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen und dortigen genutzte landwirtschaftliche Lagen. Bei der Bearbeitung der Flächen sind Betriebsweisen zu berücksichtigen, die zu Immissionen von Geräuschen, Gerüchen und Staub führen. Insbesondere sind Betriebsweisen zu berücksichtigen, die zu Immissionen von Gerüchen, Gerüchen und Staub führen, die ortsbildlich und missen von den Anwohnern toleriert werden.

Es wird auf die kleinräumige Vorbelastung infolge von Geräuschimmissionen westlich der Landesstraße 16 (Mühlenstraße) hingewiesen. Die Minderbelastung der Wohnbevölkerung 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 Ortsteiles 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.

Teilgebung - Mit der Bekanntmachung dieses bebauungsplans werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen der bebauungsplans Bedauungspläne Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ (1981), 1. Änderung (2001), 2. Änderung (2009) 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