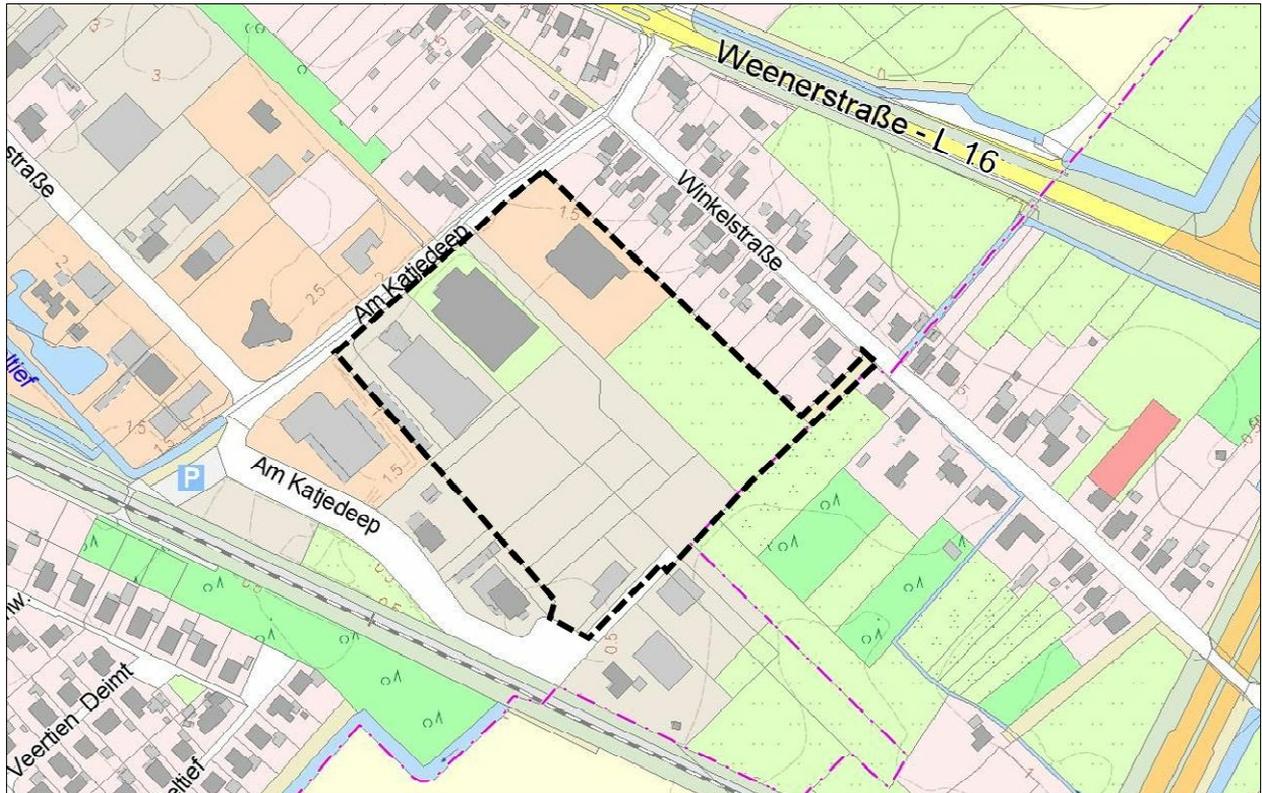


Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2018

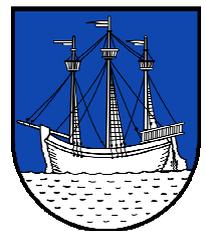
Bebauungsplan Nr. 02.13

"Gewerbegebiet"

4. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer



Im Auftrag:



P3 Planungsteam GbR mbH

Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 710 Fax 0441 74 711

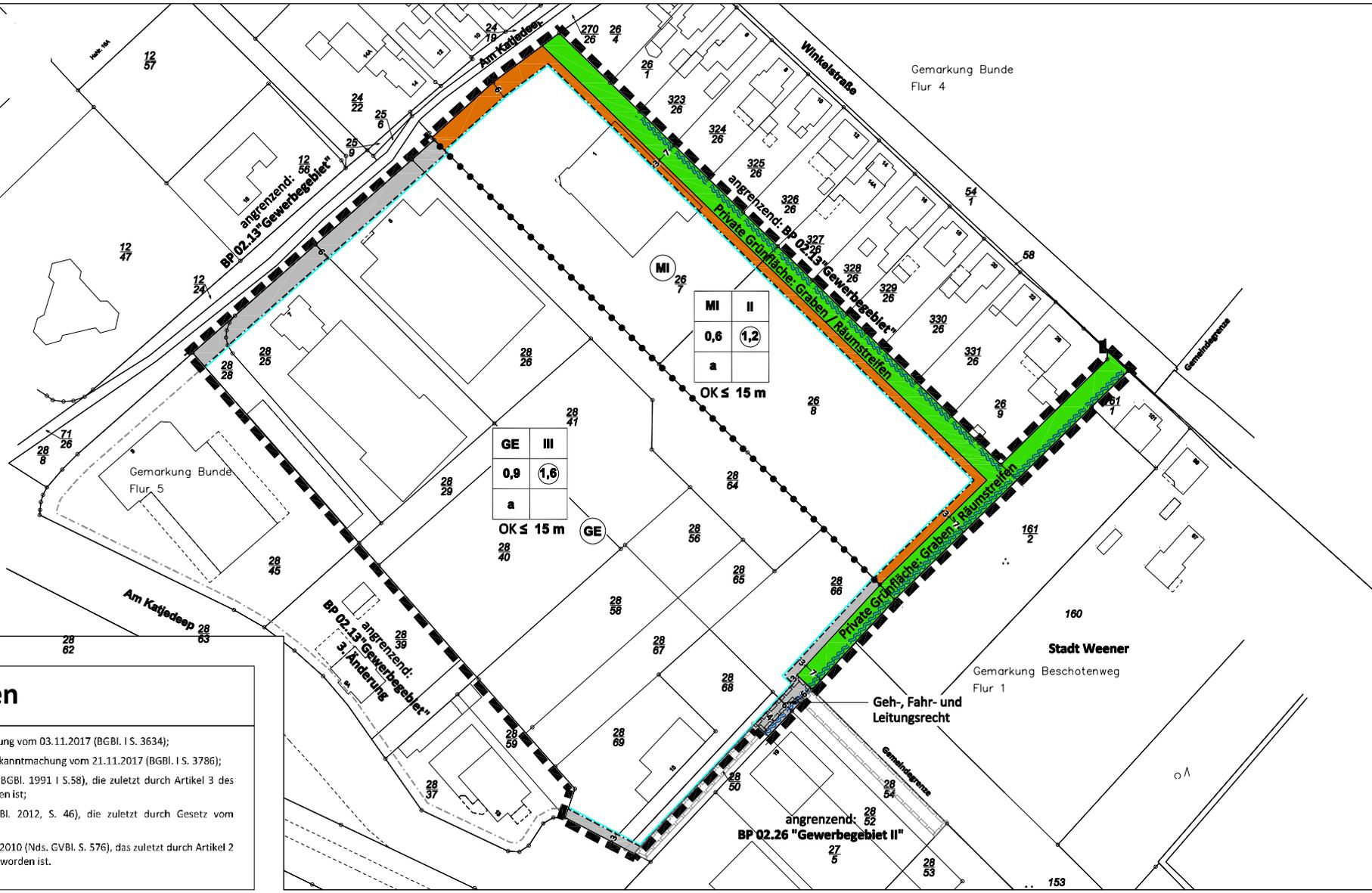
Entwurf

für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden nach § 1a (2) BauGB

Planzeichnung



Planunterlage M 1:1000
 Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 5
 Stand: 26.10.2017
 Dipl.-Ing. Dirk Beening, ÖbVI
 Hauptstr. 38, 26789 Leer



MI	II
0,6	1,2
a	

OK ≤ 15 m

GE	III
0,9	1,6
a	

OK ≤ 15 m

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);
- Planzielenverordnung 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 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.

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

gemäß § 6 BauNVO

siehe textliche Festsetzung § 1



Gewerbegebiet

gemäß § 8 BauNVO

siehe textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

1,2

Geschossflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

II

Maximale Zahl der Vollgeschosse

OK

Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über Bezugspunkt

siehe textliche Festsetzung § 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise

siehe textliche Festsetzung § 4



Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche

siehe textliche Festsetzung § 5

Grünflächen



Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Graben / Räumstreifen

siehe textliche Festsetzung § 6a

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



Graben

siehe nachrichtliche Übernahme

Sonstige Planzeichen

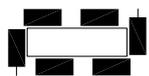


Nutzungsgrenze



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

siehe textliche Festsetzung § 10



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Baugebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

In den festgesetzten Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sowie nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

§ 2 entfällt

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

In den Baugebieten darf die Höhe baulicher Anlagen 15 m (Gebäudeoberkante OK) über Oberkante der jeweiligen Mitte der Erschließungsstraßenfahrbahnen nicht überschreiten (§ 16 (2) BauNVO). Freistehende Schornsteine mit einer Höhe von über 15 m sind ausnahmsweise zulässig.

§ 4 Abweichende Bauweise

Innerhalb des Bebauungsplangebiets, in dem eine abweichende Bauweise „a“ nach § 22 (4) BauNVO in Verbindung mit § 22 (2) BauNVO festgesetzt wurde, sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

§ 6 entfällt

§ 6a Private Grünfläche: Graben / Räumstreifen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben / Räumstreifen“ dient der Sicherung und Bewirtschaftung des angrenzenden Grabens. Sie ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Eine Bebauung, eine Bepflanzung, die Anlage von Zäunen sowie die Auffüllung/Abgrabung des bestehenden Geländes sind nicht zulässig. Zulässig sind Maßnahmen für die Gewässerunterhaltung. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 7 entfällt

§ 8 Anpflanzung von Hecken

In den Gewerbegebieten (GE) sowie in den Mischgebieten (MI) ist je Baugrundstück an mindestens einer der sich ergebenden Grundstücksgrenzen, die nicht an eine gemäß textlicher Festsetzung § 6a Private Grünfläche: Graben / Räumstreifen festgesetzte Fläche grenzt, ein mindestens 3 m breiter Streifen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen dicht anzupflanzen (Pflanzliste siehe textliche Festsetzung § 9). Die Grenzabstände für Bäume und Sträucher gemäß § 50 des Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) sind zu berücksichtigen.

§ 9 Pflanzliste

Sämtliche Anpflanzungen sind mit Gehölzarten vorzunehmen, die in der Pflanzliste genannt sind. Der Erfolg der Bepflanzungen ist zu überprüfen; Ausfälle sind zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen

Raumbildende Baumarten	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Bäume, Großsträucher und andere Straucharten	
Cornus sanguinea	Europäischer Hartriegel
Coryllus avellana	Hasenuss
Crataegus curvisepala	Großkelchiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix fragilis	Knackweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix rubens	Kopf-Weide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ranker	
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt

§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeinde Bunde für die Unterhaltung der südöstlich gelegenen Grünfläche (Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 02.26 „Gewerbegebiet II“ – Neuaufstellung 2004) ausgesprochen.

§ 11 Erweiterter Bestandsschutz

Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden und außerhalb der festgesetzten Bauteppiche 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).

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.: 04941-179934 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 des Landkreises Leer 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 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 Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Verkehrliche Immissionen – Von der BAB 31 gehen Emissionen aus. Es können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht 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 werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 02.13 (1973) sowie dessen 1. Änderung (1999) außer Kraft gesetzt.

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“, 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

Bunde, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 24.05.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.05.2019 bis 04.06.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den

Unterschrift

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Bunde, den

Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den

Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ 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

Unterschrift

Plangrundlage

Karte: Planunterlage M 1:1000
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 5
Stand: 26.10.2017
Dipl.-Ing. Dirk Beening, ÖbVI
Hauptstr. 38, 26789 Leer

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.10.2017). 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. 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

Dr. Schneider / Planverfasser

Nachrichtliche Übernahme

Graben – Der Verlauf des Grabens wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.