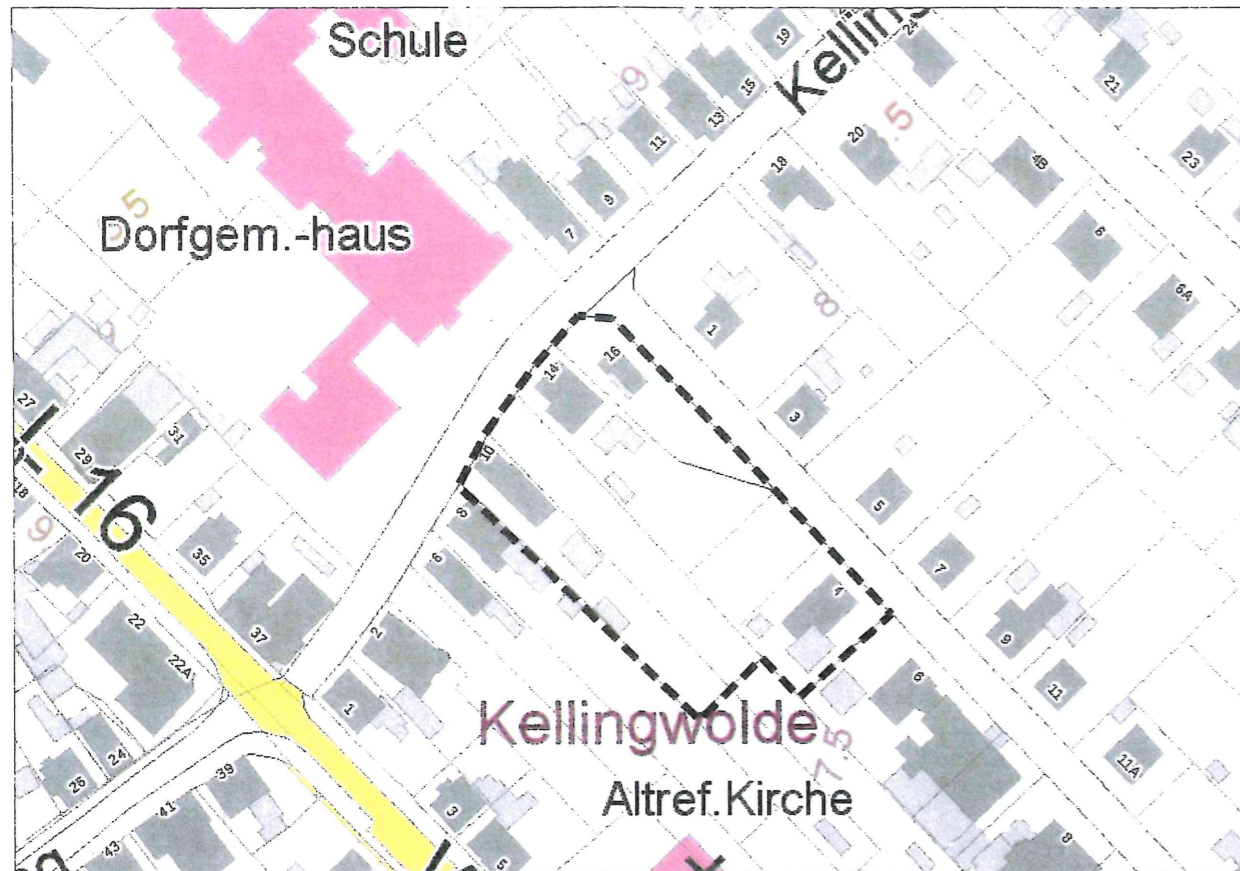


# Übersichtsplan



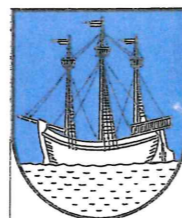
## Bebauungsplan Nr. 02.40

"Familienzentrum/Kindertagesstätte"

Verfahren nach § 13a BauGB

-Neuaufstellung-

**Gemeinde Bunde**  
**Landkreis Leer**



Im Auftrag:



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

Urschrift

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Fläche 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 oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt die Fahrhahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in der jeweiligen Fahrhahnmittle 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).

## 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** - Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz der Fauna nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Bäume vorher gutachterlich auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht werden.
- **Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.
- **Teilaufhebung** - Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.40 überplant den Bebauungsplan Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ (rechtsgültig seit 2019) und einen Teil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 02.08 (Flurstück 3/16) infolge der Erweiterung des Geltungsbereiches für das Familienzentrum. Mit dem Inkrafttreten der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 02.40 treten die entsprechenden Festsetzungen im bezeichneten Bereich der bisherigen Pläne außer Kraft.

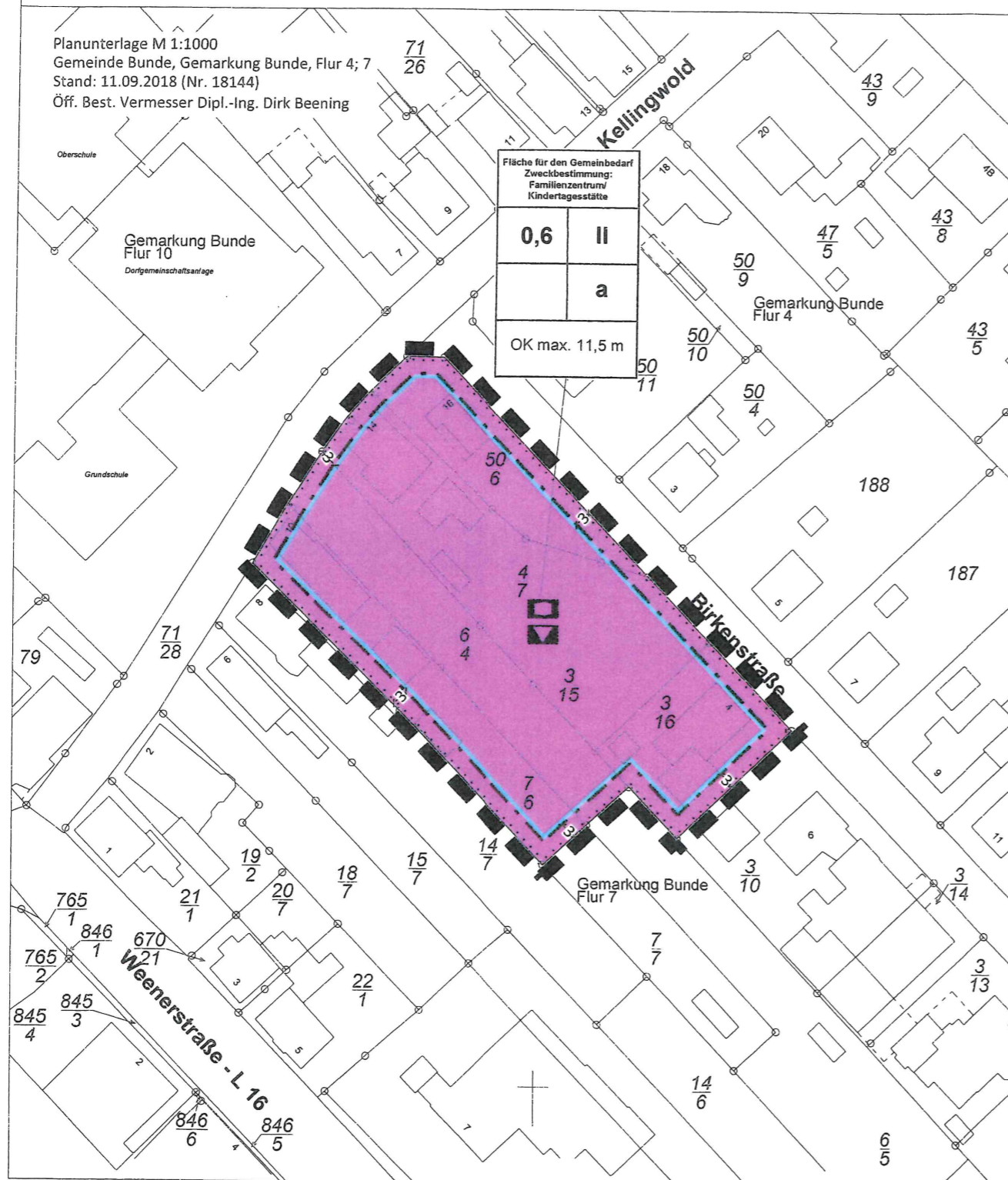
# Planzeichnung

Maßstab 1:1000

10 m 50 m



Planunterlage M 1:1000  
Gemarkung Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 4; 7  
Stand: 11.09.2018 (Nr. 18144)  
Öff. Best. Vermesser Dipl.-Ing. Dirk Beening



Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Familienzentrum/ Kindertagesstätte	
0,6	II
	a
OK max. 11,5 m	

# Planzeichenerklärung gemäß PlanzV 1990

## Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
- II Maximale Zahl der Vollgeschosse
- OK Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über zugehöriger Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung § 2

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung § 3

--- 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 siehe textliche Festsetzung § 1
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

# Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die 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;

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist;

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368) 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.

# Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 02.40 „Familienzentrum/Kindertagesstätte“ – Neuaufstellung –

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in der jeweils zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Bunde diesen Bebauungsplan Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 15.03.2021 als Satzung beschlossen.

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

Bunde, den 16.07.2021



*[Signature]*  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 16.07.2021

i.A. *[Signature]*

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 07.10.2020 dem 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 13.11.2020 bis 14.12.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt.

Bunde, den 16.07.2021

i.A. *[Signature]*

### 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 15.03.2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 16.07.2021

i.A. *[Signature]*

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 02.40 „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.10.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.10.2021 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 01.11.2021

i.A. *[Signature]*

### 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. ....

### Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000

Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 32 4 und 7 *1207-21 DBE*

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 11.09.2018 *Flurich DBE*

Herausgebervermerk: © 2018, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, *Gloppenburg (LGLN)*

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.09.2018). 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 12.02.2021

*[Signature]*  
Beening, Öff. bestellter Vermessungsingenieur

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den

*[Signature]*  
Dr. Schneider / Planverfasser

## Hinweise

- **Altablagerungen** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer 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, Holzkohleensammlungen, 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.