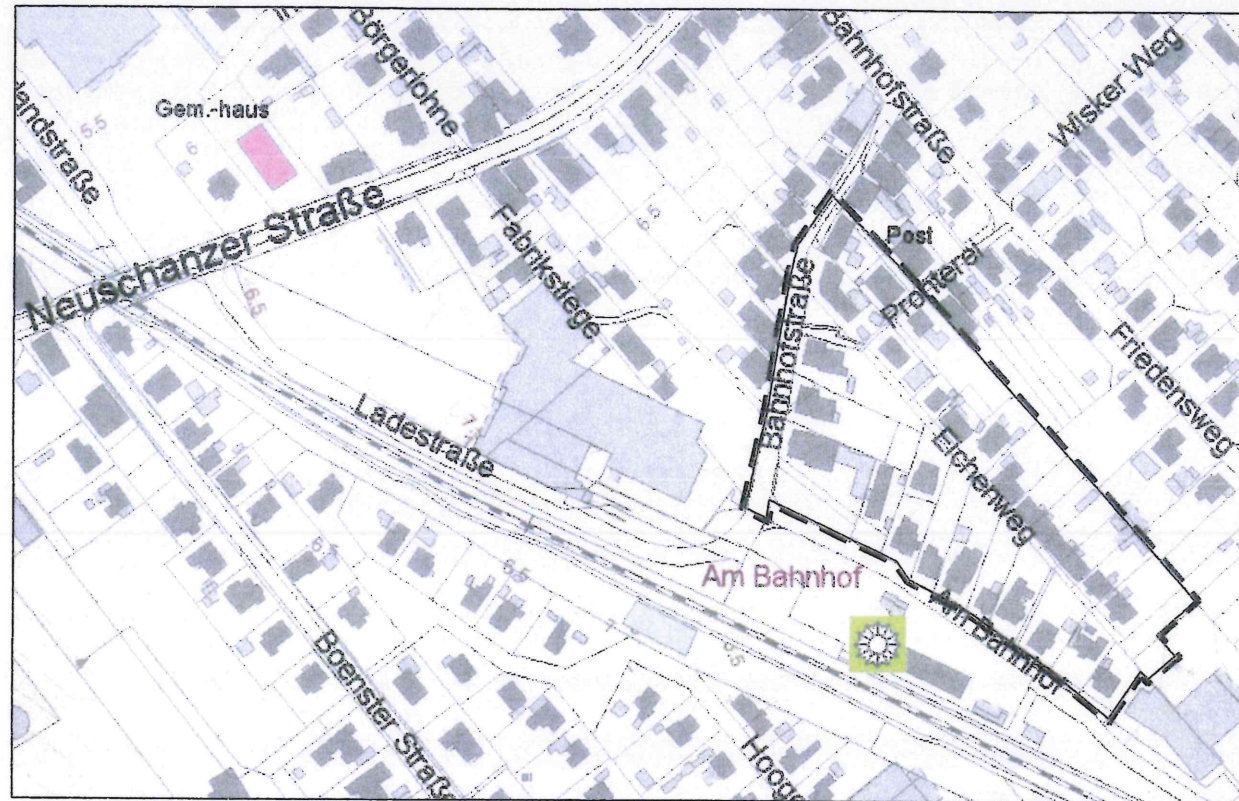


Übersichtsplan

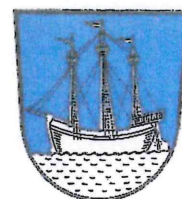


Kartengrundlage: LGLN 2019

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

Urschrift

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
-  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
-  Geschossflächenzahl
- II Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Offene Bauweise
-  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-, Leitungsrecht zu belastende Fläche
-  Mit Gehrecht zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen) siehe textliche Festsetzung § 3

Grünflächen

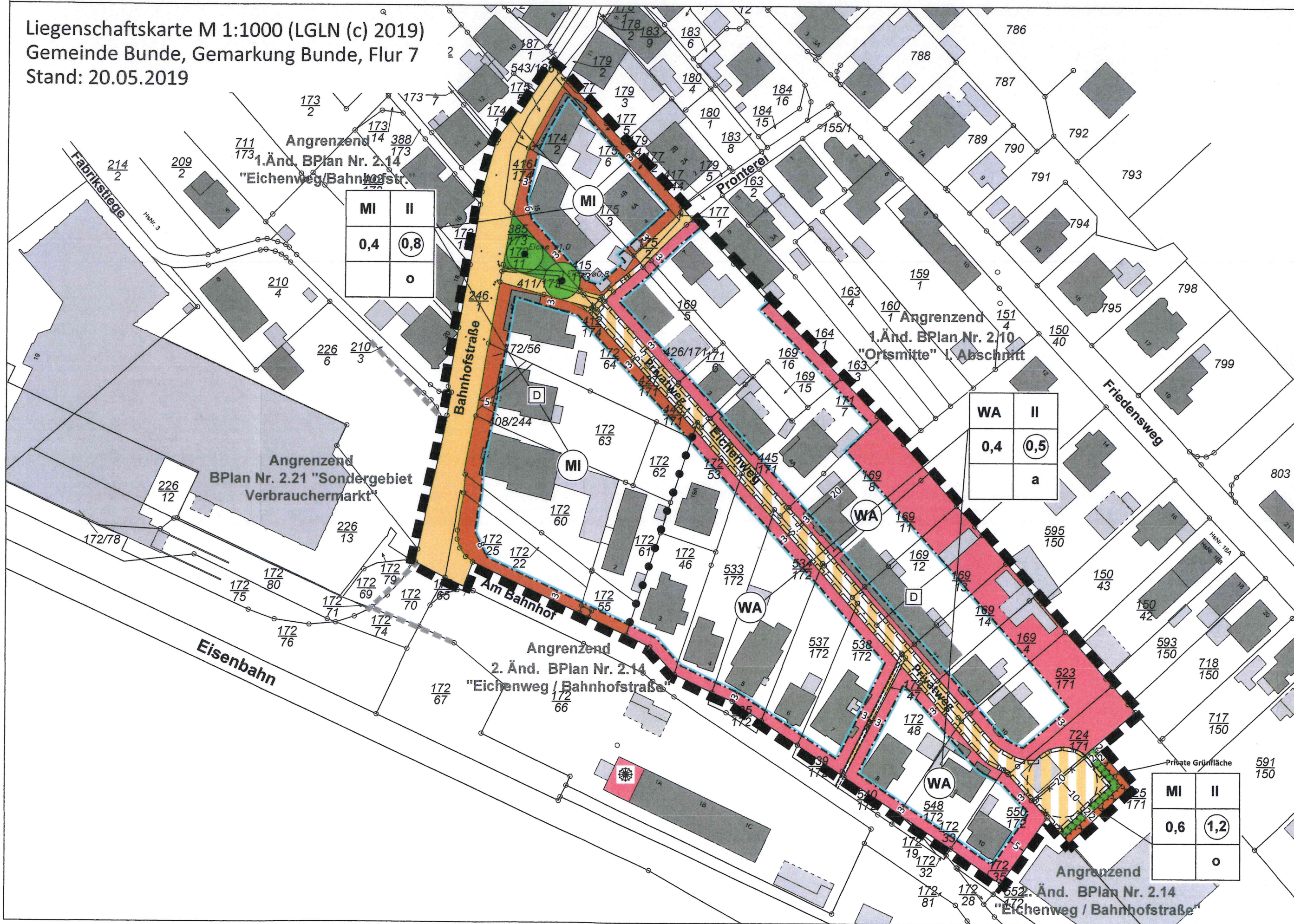
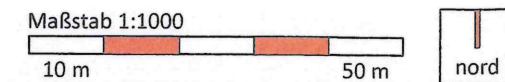
-  Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
-  Private Grünfläche siehe textliche Festsetzung § 4
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

-  Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen**
-  Nutzungsgrenze
-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen: Keine Stellplätze und Garagen auf der Fläche gemäß § 12(6) BauNVO siehe textliche Festsetzung § 2
-  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Planzeichnung

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



Textliche Festsetzungen

- § 1**

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 in der Summe um maximal 50 cm überschreiten. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden (§ 23 (3) BauNVO).
- § 2**

Gemäß 12 (6) BauNVO sind in dem mit einer Nutzungsbeschränkung umgrenzten Bereich keine Stellplätze und Garagen zulässig.
- § 3**

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (Verbindung Eichenweg / Am Bahnhof) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ (Eichenweg) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Eichenweg Nrn. 1 – 10) und der damit verbundenen Erfordernisse belastet.
- § 4**

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind entlang der gekennzeichneten Grundstücksgrenze in 2 m 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**

Gemäß § 22 (4) BauNVO 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

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 G v. 16.7.2021 I 2939 (Nr. 46) m. W. v. 23.7.2021 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.

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.
- Bei dem als Altlastenverdachtsfläche bezeichneten Bereich muss vor Erdarbeiten eine abfall- und bodenkundliche Baubegleitung erfolgen und die Umsetzung der Erdarbeiten ist vorab mit dem Landkreis Leer als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.
- 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 Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.
- 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 wird der entsprechende Teilbereich der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 (2000) aufgehoben.

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 ~~15.07.2011~~ als Satzung beschlossen.

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



Bunde, den 16.07.2021

Gerald Sap/Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 26.04.2017 die 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 16.07.2021

i.A.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 18.03.2020 dem 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 06.02.2020 bis 11.03.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt.

Bunde, den 16.07.2021

i.A.

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 dem geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ 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 Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.03.2021 bis einschließlich 06.04.2021 gemäß § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt.

Bunde, den 16.07.2021

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 ~~15.07.2011~~ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 16.07.2021

i. A.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ~~30.09.2011~~ im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ~~30.09.2011~~ rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 01.10.2021

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 Wirkungskreises 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 ~~12.07.2021~~



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