Planzeichnung

Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Art der baulichen Nutzung
- WA – Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß
- OKFFEG – Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) als Höchstmaß (s.TF Nr. 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a1 - a3 – abweichende Bauweise (s.TF Nr. 2)
- H – nur Hausgruppen zulässig
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Grünflächen
- Spielplatz
- ö – Öffentliche Grünfläche
- GRS – Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen
- p – Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- LSW – Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**LSW** = Lärmschutzwall)
- LPB – Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**LPB** = Lärmpegelbereich)
- Mittelungspegel tags, 55 dB(A)
- GF – Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- G1 / G2 – Schutzbereich
- M – Müllsammelplatz

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN- Vorschriften u.a.) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) gem. § 4 BauNVO sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Andere gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Räume gem. § 13a Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a1, a2 und a3 sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:
- Einzelhäuser max. 15,00 m, Doppelhäuser max. 20,00 m (WA 1)
- Hausgruppen max. 35,00 m (WA 2)
- Einzelhäuser max. 30,00 m (WA3)

Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

3 Anzahl von Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4 Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,45 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.

Bei Gebäuden, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite diejenige, welche am nächsten zum Haupteingang liegt.

Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude darf das Maß gemäß Planeinschrieb nicht überschreiten. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

5 Stellplätze

Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird, und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig (23 Abs. 5 BauNVO).

6 Sanierungsfläche

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB muss die Sanierung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgt sein, bevor Gebäude mit einem Abstand von unter 20 m zur Sanierungsfläche im Sinne der Textlichen Festsetzung Nr. 1 „Allgemeines Wohngebiet“ errichtet werden dürfen und eine Spielplatznutzung zugelassen wird. Die Sanierung der Fläche erfolgt durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde in einem Zeitraum innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

7 Passive Schallschutzmaßnahmen

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

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

Lärmpegelbereich IV:
An allen der Bundesautobahn A31 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Bundesautobahn A31 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Lärmpegelbereich III:
An allen der Bundesautobahn A31 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen 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 Bundesautobahn A31 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich II:
An allen der Bundesautobahn A31 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 45 dB(A) erreicht wird.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tageszeitraum (WA) rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) errichtet werden sollen, sind sie auf der der Bundesautobahn A31 abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für den Tageszeitraum von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

8 Schutzbereiche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes

8.1 Schutzbereich G1

In dem privaten Schutzbereich G1 sind offene Stellplätze, Bodenversiegelungen- und -verdichtungen, Lagerung organischer und anorganischer Materialien (z.B. Komposthaufen, Lagerung von Baumaterialien), Aufschüttungen und Abgrabungen, bauliche Anlagen sowie sonstige Handlungen, die Einfluss auf die vorhandenen und angrenzenden Gehölze und Gewässer haben könnten, ausgeschlossen (z.B Abdecken mit Folie oder Rinden- und Rasenmulch). Bei Abgang der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume durchzuführen.

8.2 Schutzbereich G2

In dem privaten Schutzbereich G2 ist zum Schutz des angrenzenden geschützten Biotops im Grenzbereich ein mindestens 1,50 m hoher fester Zaun (Metallzaun) zu errichten. Darüber hinaus sind in dem 3 m breiten Schutzstreifen Bodenversiegelungen- und -verdichtungen, Lagerung organischer und anorganischer Materialien (z.B. Komposthaufen, Lagerung von Baumaterialien), Aufschüttungen und -abgrabungen, bauliche Anlagen (wie z.B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen ist unzulässig. Zur Sicherung des Biotops dürfen Pestizide nicht verwendet werden.

9 Flächen zum Anpflanzen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölzarten mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Anteil von mindestens 10% Baumarten anzulegen und langfristig zu erhalten.

10 Öffentliche Grünfläche- Gewässerräumstreifen

Die Öffentliche Grünfläche dient als Gewässerräumstreifen für den Tjüchener Schloot. Der Bereich ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die Anlage einer Wegeverbindung mit wassergebundener Decke ist zulässig.

11 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Fläche ist die vorhandene Wallhecke auf 1,00 m Höhe wiederherzustellen bzw. in Bereichen ohne erkennbaren Wall im Grenzbereich zur freien Landschaft auf 1,00 m Höhe sowie 1,5 m Breite aufzusetzen. Die Standorte der festgesetzten Bäume sind hierbei zum Schutz der Gehölze freizuhalten. Die wiederhergestellten und neu errichteten Wallheckenbereiche sind einreihig in einem Abstand von 1 m im Kronenbereich mit Arten der folgenden Liste zu bepflanzen:

Sträucher, 1 x verschulte Jungpflanzen (80 cm – 100 cm).	
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Der Wall und die hier wachsenden Gehölze sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein Zurückschneiden der Gehölze alle 3 Jahre ist zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen (wie z.B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Die Wallhecke und deren Schutzstreifen dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden (z.B. ist eine Bepflanzung mit nicht einheimischen Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen unzulässig; nicht zulässig ist auch ein Abdecken mit Folie oder Rinden- und Rasenmulch).

12 Gestaltung des Lärmschutzwalls

Der Lärmschutzwall ist in einer Höhe von 3,50 m zu errichten (öffentliche und private Grünfläche) und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist langfristig zu erhalten. Eine Abdeckung mit Folie ist nicht zulässig.

13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

14 Geh- und Fahrrecht

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Bunde zu belastende Fläche dient als Räumstreifen für die angrenzende Regenrückhaltung (Katjetief). Sie ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen, freizuhalten. Die Sicherung erfolgt über eine dingliche Absicherung im Grundbuch.

15 Liste standortgerechter, heimischer Gehölzarten

Bäume (Pflanzgröße 3 x v, StU 12 - 14 cm)		Sträucher (100 cm – 150 cm).	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	*Corylus avellana*	Gemeine Hasel
Betula pendula	Sandbirke	*Crataegus monogyna*	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Frangula alnus*	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche	*Prunus padus*	Frühe Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche	*Rosa canina*	Hundsrose
Salix caprea	Salweide	*Rubus fruticosus*	Brombeere
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Salix aurita*	Ohrweide
		Salix cinerea	Grau-Weide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Schneeball

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

1 Gültigkeit

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/ Haselnussweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“ der Gemeinde Bunde (§ 84 NBauO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB).

2 Dachneigung

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig.

3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenbereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.

4 Einfriedungen

Entlang von Straßenverkehrsflächen, Öffentlichen Grünflächen, Fußwegen und zur freien Landschaft sind auf den Grundstücken ausschließlich Einfriedungen in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken -gemäß Pflanzliste- zulässig. Im Bereich der Vorgärten darf diese Einfriedung maximal 80 cm hoch sein. Eine Ausnahme gilt im Schutzbereich G 2 zur Sicherung des angrenzenden geschützten Biotops.

Hinweise

1 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel. 04941/ 1799-32, unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2 Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, sofern es sich um nicht kontaminiertes Bodenmaterial handelt, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden und in ihrem natürlichen Zustand auf der Fläche, wo sie ausgehoben wurden für Bauzwecke wieder verwendet werden. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwendet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist damit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anordnungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (z. B. Recyclingschotter, Bodenmaterial) in technischen Bauwerken (z. B. Wegebauten, Unterbauten, Aufschüttungen von Lärmschutzwällen oder Böschungen oder sonstigen Zwecken) zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), ggf. in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV). Das Ein- und Aufbringen von Bodenmaterial zur Herstellung oder zum Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Auffüllung einer landwirtschaftlichen Fläche, Verwendung im Gartenbau, Herstellung der obersten durchwurzelbaren Schicht eines technischen Bauwerkes) unterliegt den Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung.

3 Altlasten/ Kampfmittel

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kontaminationen des Bodens auftreten, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN- Regionaldirektion Hameln- Hannover zu benachrichtigen.

4 Erdfallgefährdung

Das Plangebiet unterliegt laut Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) einer Erdfallgefährdung (Kategorie 3/ 4). Die Anforderungen an konstruktive Bauteile von Bauvorhaben sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Es sind in den vorhandenen, zur Erhaltung festgesetzten Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwei Fledermauskästen anzubringen, zu pflegen und zu unterhalten.

6 Gewässerunterhaltung

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wasserflächen (Gewässer) müssen gemäß §§ 39 und 40 des Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 69 Nds. Wassergesetz unterhalten werden. Die Unterhaltung umfasst die Erhaltung des Gewässerbettes, auch zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses, die Erhaltung der Ufer sowie die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen.

Unterhaltungspflichtiger des Tjüchener Schloots ist der zuständige Unterhaltungsverband, die Sielacht Rheiderland. Unterhaltungspflichtige des Grenzgraben im Südwesten des Plangebietes sind die Eigentümer bzw. Anlieger des Grabens.

7 Schutz von Baudenkmälern

Innerhalb des Plangebiets sind ggf. Anforderungen aus dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz gemäß NDSchG zu beachten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bunde diesen Bebauungsplan Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/ Haselnussweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Leer

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.03.2020). 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 05.01.2026
Katasteramt Leer
Unterschrift
Siegel

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/ Haselnussweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Wagenweg 13, 26603 Aurich

Oldenburg, den 17.12.2025
Planverfasserin i.A. S. Janzen
i.A. Dipl. Ing. S. Janzen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/ Haselnussweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 13.02.26
Bürgermeister - U. Sap -

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Rat der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 21.08.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/ Haselnussweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“ " und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.09.2025 bis einschließlich 08.10.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2025 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 08.10.2025 ihre Stellungnahme abzugeben.

Bunde, den 13.02.26
Bürgermeister - U. Sap -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/ Haselnussweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“ in seiner Sitzung am 11.12.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Bunde, den 13.02.26
Bürgermeister - U. Sap -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/ Haselnussweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.01.2026 ~~in der~~ im Amtsblatt* ~~ortsüblich~~ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.01.2026 in Kraft getreten. *für den Landkreis Leer

Bunde, den 13.02.26
Bürgermeister - U. Sap -

Verletzung von Vorschriften

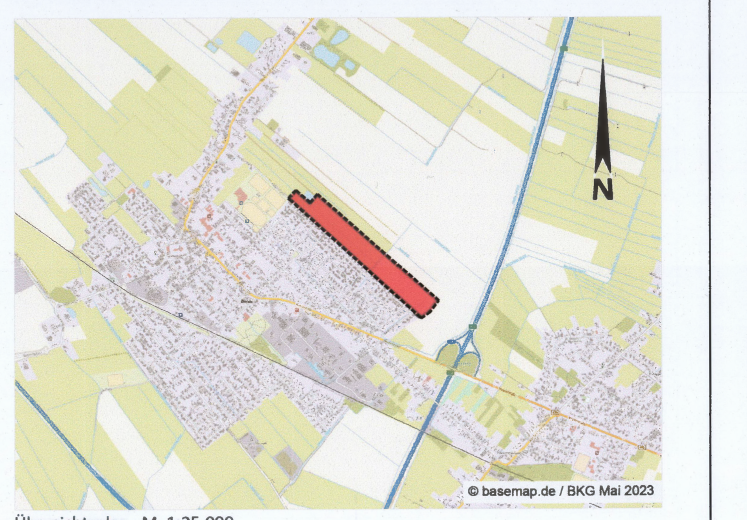
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den ...
Bürgermeister U. Sap -

Gemeinde Bunde

Bebauungsplan Nr. 02.41
"Nordöstlich Sanddornweg/ Haselnussweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg"
Ortschaft Bunde

mit textlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

~~URSCHRIFT~~ Abschrift

Maßstab: 1:1000

Geschäftsstelle Aurich
Wagenweg 13
26603 Aurich
info-aurich@nlg.de
www.nlg.de
Niedersächsische Landgesellschaft mbH