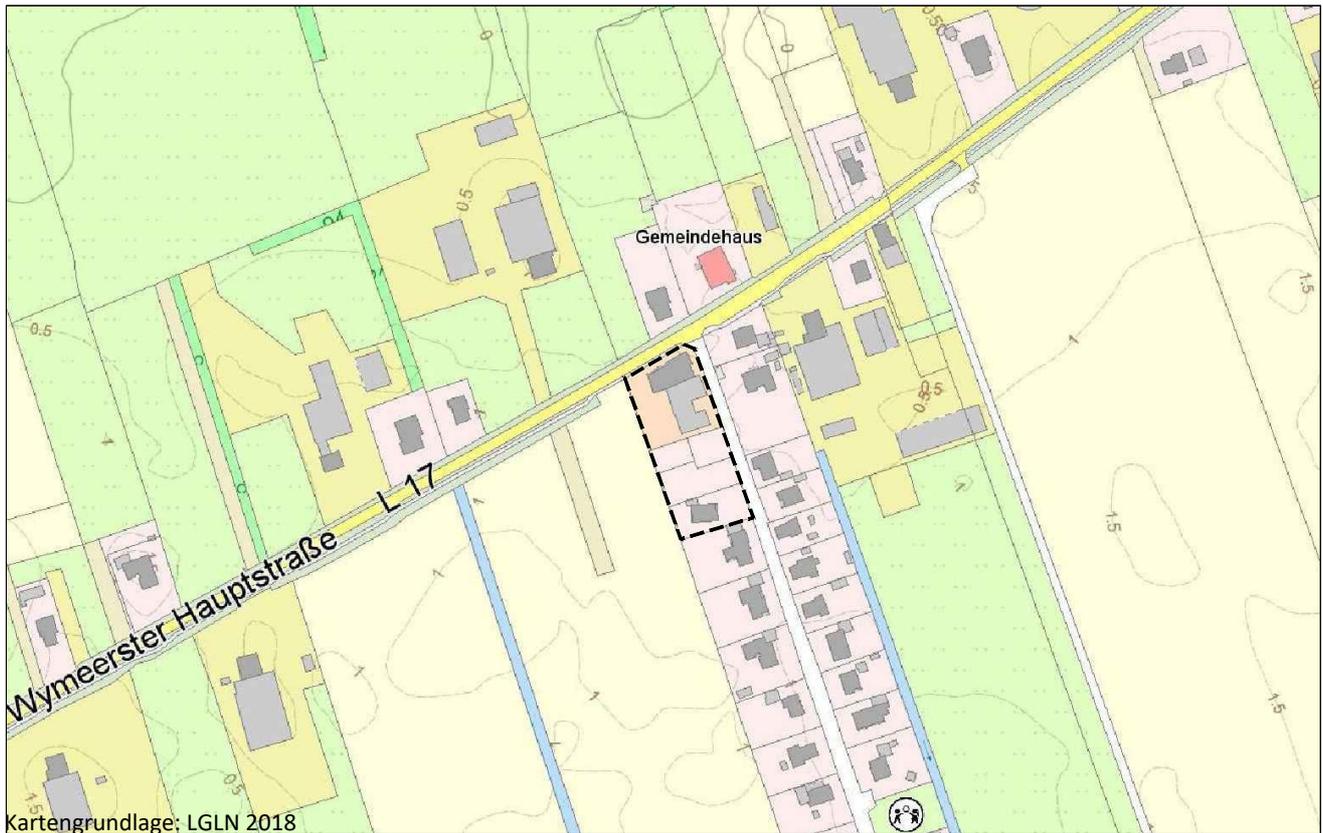


# Übersichtsplan



## Bebauungsplan Nr. 05.08

### "Molkereistraße - Nord"

Verfahren nach § 13a BauGB

# Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



Im Auftrag:

Stand: 4/2019

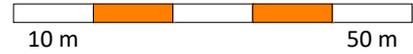


Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

## Entwurf

# Planzeichnung

Maßstab 1:1000



Liegenschaftskarte M 1:1000

(LGLN (c) 2018)

Gemeinde Bunde, Gemarkung Wymeer, Flur 34,

Stand: 07.02.2018



# Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

siehe textliche Festsetzung § 1

2 Wo

Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

siehe textliche Festsetzung § 3

## Maß der baulichen Nutzung

0,5

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

I

Maximale Zahl der Vollgeschosse

FH

Maximale Firsthöhe

siehe textliche Festsetzung § 2

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise



Baugrenze

siehe textliche Festsetzung § 4



Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche

siehe textliche Festsetzung § 5

## Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf

siehe textliche Festsetzung § 6



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

siehe textliche Festsetzung § 6 und § 7.1

LPB III

Lärmpegelbereich

siehe textliche Festsetzung § 7.2



Sichtdreieck

siehe Hinweise



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) sowie
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

## § 2 Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die im Plan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße am Fahrbahnrand in der Mitte des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

## § 3 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

## § 4 Baugrenze

Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn Neubauten oder erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten im Rahmen des Bestandschutzes können ohne Rücksicht auf die Baugrenze ausgeführt werden (§ 23 (3) BauNVO).

## § 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

## § 6 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze

Die in der Fläche für den Gemeinbedarf umgrenzten Flächen dienen der Errichtung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB). Die Stellplätze dienen der Erfüllung und Verpflichtung nach NBauO auf dem Flurstück 103/9, Flur 3, Gemarkung Wymeer (Wymeerster Hauptstraße Nr. 4 und Nr. 4a, Gemeindehaus mit kirchlicher Einrichtung).

## § 7 Immissionsschutz

**7.1 Lärm / Landesstraße 17** An allen der L 17 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 an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018). An allen der L 17 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) entsprechen.

- Die Hinweise im Abschnitt 7.1 gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 sind zu beachten.
- Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes im Lärmpegelbereich III bei Aufenthaltsräumen, die als Schlafräume vorgesehen sind, der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf den der L 17 abgewandten Gebäudefronten anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2\text{m}$  gegen den Verkehrslärm zu schützen.
- Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen.

**7.2 Bodenkontaminationen** - Erd- und Bautätigkeiten im Bereich der Flurstücke Nr. 15/4, 15/3, 16/1 und 16/2 Flur 34, Gemarkung Wymeer und bauvorbereitende Maßnahmen sind vorab einvernehmlich mit dem Landkreis Leer als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

# 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);

**Planzeichenverordnung** 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** Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) 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.

# Nachrichtliche Übernahme

Keine.

# Hinweise

- **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.
- **Altablagerungen** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen (siehe auch die textliche Festsetzung 7.3).
- **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. Bei Bau- und Abrissarbeiten hat beim Verdacht des Vorkommens geschützter Arten eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zu erfolgen.
- **Sichtdreieck** – Die im Plan bezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung (Bebauung, Bewuchs, Beschilderung, Werbung) freizuhalten.
- **Landesstraße 17 (Wymeerster Hauptstraße)** – Der Baulastträger der L17 wird von Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen infolge der Planung freigestellt.
- **Parkplatznutzung** – Die im Plan umgrenzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze) sind aus Lärmschutzgründen in den Nachtstunden (von 22h bis 6h) nicht durch An- und Abfahrbewegungen zu nutzen.
- **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 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 05.03 „Fehnenland“ (1967) außer Kraft gesetzt.

# Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 05.08 „Molkereistraße – Nord“

### 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 diesen Bebauungsplan Nr. 05.08 „Molkereistraße - Nord“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am ..... als Satzung beschlossen.

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

Bunde, den

SIEGEL

Gerald Sap/Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am .....die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.08 „Molkereistraße - Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am .....dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05.08 „Molkereistraße - Nord“ 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 ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Bunde , den

---

## Erneute Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05.08 „Molkereistraße - Nord“ 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 Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegt.

Bunde, den

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 05.08 „Molkereistraße - Nord“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den

i. A. ....

---

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 05.08 „Molkereistraße - Nord“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den

---

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 05.08 „Molkereistraße - Nord“ 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

---

## Plangrundlage

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000,  
Gemeinde Bunde, Gemarkung Wymeer, Flur 34, Stand: 07.02.2018

**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 07.02.2018). 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.....

.....  
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