

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig,

- die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen;
- die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind - hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

## § 2 Abweichende Bauweise

Für die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf gilt eine abweichende Bauweise. Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).

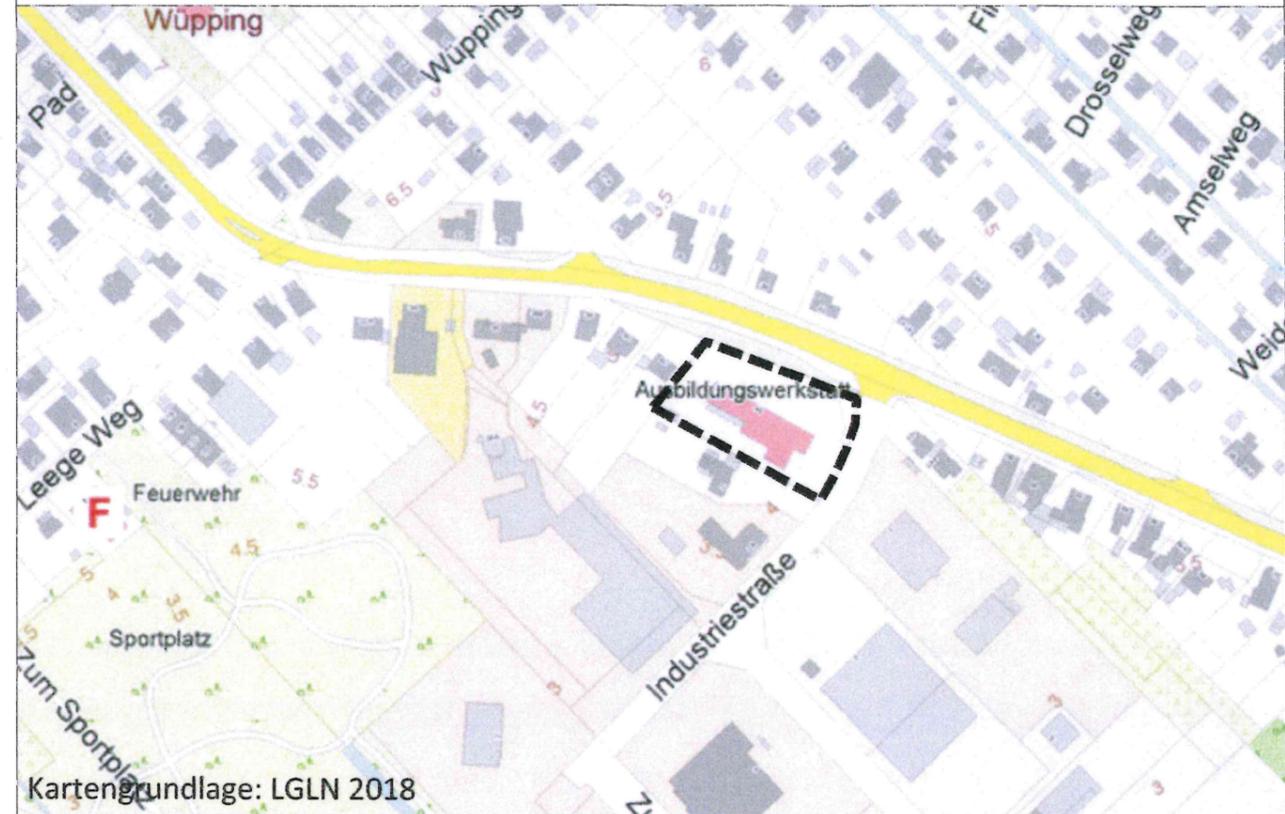
## § 3 Lärmschutz

Falls Parkplätze im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche zur Umsetzung kommen sollen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis von Anzahl und Lage der Parkplätze nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte durch die Parkplatzgeräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden. Ggf. sind Begrenzungen der Nutzungszeiten und / oder aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmwand) vorzusehen

# Hinweise

- **Alttablagerungen** - Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Verdachtsfläche nach § 2 (4) Bundesbodenschutzgesetz. Vor Beginn der Umnutzung der Fläche und geplanter Baumaßnahmen ist eine Erkundung der Bodenbeschaffenheit mit bodenschutzrechtlicher Bewertung zur Eignung der Fläche für das Bauvorhaben erforderlich. Gegebenenfalls können erforderliche Bodenuntersuchungen bei vorgesehenen Baugrunduntersuchungen mit abgedeckt werden. Mit der Erkundung, Durchführung der Analysen und Bewertung der Ergebnisse ist ein im Altlastenbereich fachlich versierter Gutachter / Labor zu beauftragen. Für einen geplanten Abriss des Altgebäudes sind Aussagen zur Schadstoffbelastung des Altgebäudebestandes erforderlich. Die Arbeiten sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises vorzunehmen.
- **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 oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 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 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.
- **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.
- **Aufhebung** – Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“. Mit diesem Bebauungsplan wird der entsprechende Teilbereich im Bebauungsplan Nr. 02.13 aufgehoben.

## Übersichtsplan



# Bebauungsplan Nr. 02.39

## "Feuerwehrhaus" Ortschaft Bunde

Verfahren nach § 13a BauGB

# Gemeinde Bunde

## Landkreis Leer



Im Auftrag:

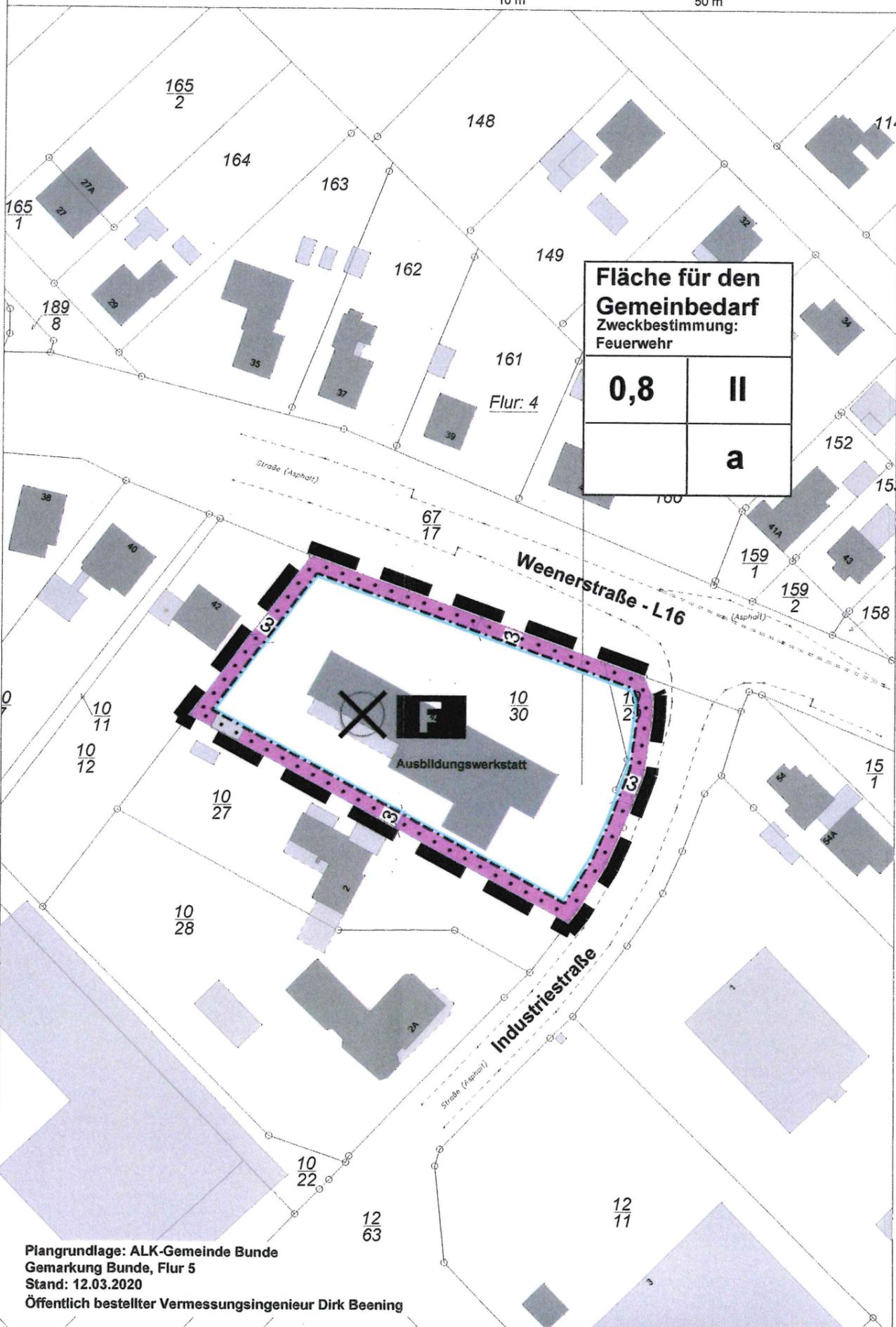


Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Urschrift

# Planzeichnung

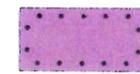
massstab 1:1000



<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b> Zweckbestimmung: Feuerwehr	
<b>0,8</b>	<b>II</b>
	<b>a</b>

# Planzeichenerklärung (PlanzV '90)

## Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung:

gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB



Feuerwehr

siehe § 1 der textlichen Festsetzungen

## Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Grundflächenzahl

**II** Maximale Zahl der Vollgeschosse

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise

siehe § 2 der textlichen Festsetzungen

Baugrenze

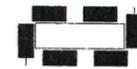
Nicht überbaubare Fläche  
 Überbaubare Fläche

## Sonstige Planzeichen



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Verdachtsfläche)

siehe Hinweis zu "Altablagerungen"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

# Rechtsgrundlagen

**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 (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190,253) geändert worden ist;

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) geändert worden ist.

# Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 02.39 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunde

### 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 den Bauungsplan Nr. 02.39 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunde bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 21.03.2019 als Satzung beschlossen.

Der Bauungsplan wurde im Verfahren nach § 13a BauGB erstellt.

Bunde, den 30.04.2020



Gerald Sap/Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 02.39 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 30.04.2020

i.A. 

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 dem Entwurf des Bauungsplans Nr. 02.39 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunde 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 Bauungsplans mit der Begründung haben vom 19.03.2018 bis 18.04.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt.

Bunde, den 30.04.2020

i.A. 

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bauungsplan Nr. 02.39 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunde nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 30.04.2020

i. A. 

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bauungsplans Nr. 02.39 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ~~29.05.2020~~ <sup>29.05.2020</sup> im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bauungsplan ist damit am ~~29.05.2020~~ <sup>29.05.2020</sup> rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 04.06.2020

i. A. 

### Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bauungsplanes Nr. 02.39 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunde 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 Bauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 (2a) BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

i. A. ....

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000,  
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 5, Stand: 12.03.2020

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 12.03.2020). 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl. Ing. Beening, Leer, den 23.04.2020



Unterschrift

### Planverfasser

Der Entwurf des Bauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

  
Schneider / Planverfasser