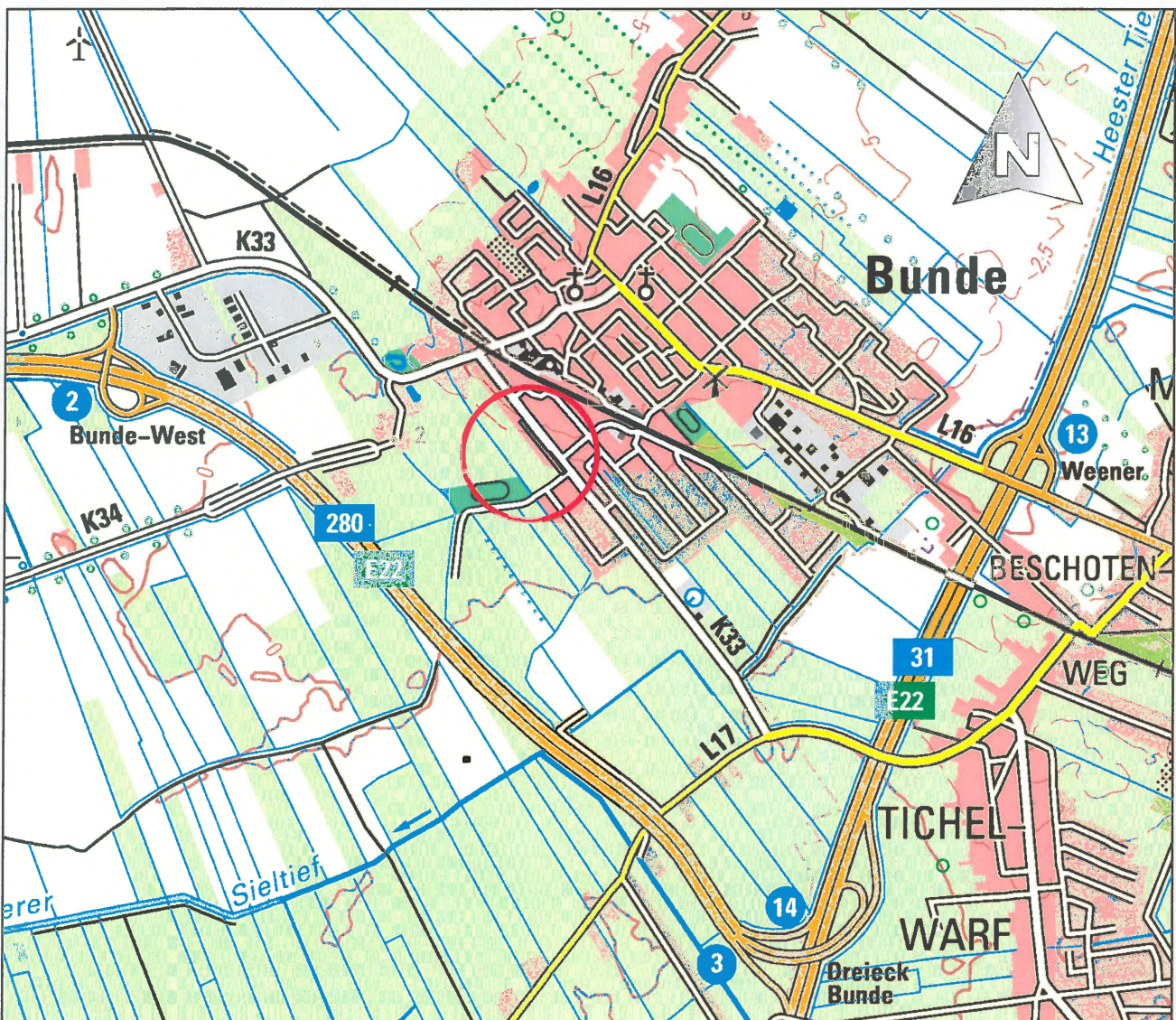


Bebauungsplan Nr. 02.37 " Nördlich Tjüchenweg "

gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)


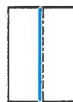



mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan

M. 1:25.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanzV 90)

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)</p>		<p>Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p>							
<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p>	<p>0,3</p>	<p>Grundflächenzahl als Höchstmaß</p>							
<p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p>I</p>	<p>Firshöhe als Höchstmaß</p>							
<p>Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss als Höchstmaß</p>	<p>FH</p>	<p>Offene Bauweise</p>							
<p>3. Bauweise, Bauliniert, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p>	<p>ED</p>	<p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>							
<p>Baugrenze</p>		<p>Wasserfläche</p>							
<p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p>		<p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich</p>							
<p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg</p>		<p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>							
<p>5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p>		<p>öffentliche Grünfläche</p>							
<p>öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen</p>		<p>Wasserfläche</p>							
<p>6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</p>		<p>Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p>							
<p>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)</p>		<p>Bäume erhalten</p>							
<p>8. Sonstige Planzeichen</p>		<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>							
<p>Ungrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</p>		<p>privat</p>							
<p>öffentlich</p>		<p>Lärmpegelbereich II</p>							
<p>LPB II</p>	<p>LPB II</p>								

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind nicht zulässig.

Die Arten baulicher Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Ausgenommen hiervon sind Räume gem. § 13a BauNVO.

2. ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 45 cm über Oberkante Erschließungsstraßenmitte, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite liegen.

3. GEBÄUDEHÖHE

Die maximale Gebäudehöhe (FH) darf höchstens 9,50 m über Oberkante Erschließungsstraßenmitte, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, betragen.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Lärmpegelbereich II:

An allen der Boenster Straße (K33) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Schlafräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2 entsprechen. Zusätzlich ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der Kreisstraße (K33) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 2,0 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Anmerkung zu LPB II: Auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im LPB II erfüllt werden

5. FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT- GEWÄSSERRÄUMSTREIFEN

Der festgesetzte Bereich dient als privater Gewässerräumstreifen. Dieser ist von jeglicher Bebauung und der Anpflanzung von Gehölzen freizuhalten. Auch Abgrabungen und Auffüllungen sind unzulässig. Pflasterungen sind dagegen möglich.

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE- GEWÄSSERRÄUMSTREIFEN

Die Öffentliche Grünfläche dient als Gewässerräumstreifen für den Bunder Industrieschloot sowie den geplanten Entwässerungsgraben. Der Bereich ist von Aufwuchs freizuhalten. Eine Teilbefestigung als wassergebundene Decke ist dagegen möglich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

§1 Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 02.37 „Nördlich Tjüchenweg“ der Gemeinde Bunde.

§2 Im Plangebiet sind für Gebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig.

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen. Dies gilt auch für Dachgauben, Vordächer, Krüppelwalme, Wintergärten, überdachte Anbauten und Seitengiebel, wenn sie bis maximal 1,0 m aus der Fassade springen.

HINWEISE

1. BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunden (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 Fortsetzungen der Arbeiten 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 wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte, dem nicht entgegenstehen. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwertet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist damit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z.B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollten, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

3. ABLAGERUNGEN

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4. ERKUNDIGUNGSPFLICHT

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

5. SCHUTZ VON BAUDENKMÄLERN

Nach § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Mit der Umgebung sind alle die Anlagen gemeint, die sich auf das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auswirken können. Das sind nicht nur die unmittelbar benachbarten Anlagen, sondern auch alle sonstigen Objekte, die an den Punkten, von denen man wesentliche Teile des Baudenkmals wahrnimmt, zusammen mit diesem in das Blickfeld des Betrachters kommen.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer unter anderem in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude / Anlagen erfolgt im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie

für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist eine denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen aus denkmalpflegerischer Sicht können dabei enger als die gestalterischen Festsetzungen des B-Planes sein bzw. darüber hinausgehen.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bunde diesen Bebauungsplan Nr. 02.37 "Nördlich Tjüchenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, am 26.04.2018 als Satzung beschlossen.

Bunde, den 27.04.2018



Bürgermeister.....

G. Sap
G. Sap

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.37 "Nördlich Tjüchenweg" beschlossen.

Bunde, den 27.04.2018

Bürgermeister.....

i.A. hls
~~G. Sap~~

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 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 28.02.2017). 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 20.04.2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Dirk Beening

Dirk Beening
.....
Unterschrift



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.37 "Nördlich Tjüchenweg" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich.

Aurich, den 13.04.18

Planverfasserin i.A. S. Janzen
S. Janzen

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans nebst öffentlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 16.01.2018 bis einschließlich 16.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2018 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 19.02.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Bunde, den 27.04.2018

Bürgermeister i.A. hls
~~G. Sap~~

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan nebst örtentlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 27.04.2018

Bürgermeister i.A. hls
~~G. Sap~~

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2018 in Kraft getreten.

Bunde, den 19.06.2018

Bürgermeister i.A. hls
~~G. Sap~~

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Bürgermeister.....
G. Sap

RECHTSGRUNDLAGEN

Es gilt das Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der zurzeit gültigen Fassung.

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung in der zurzeit gültigen Fassung.

Es gilt die Planzeichenverordnung in der zurzeit gültigen Fassung.

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