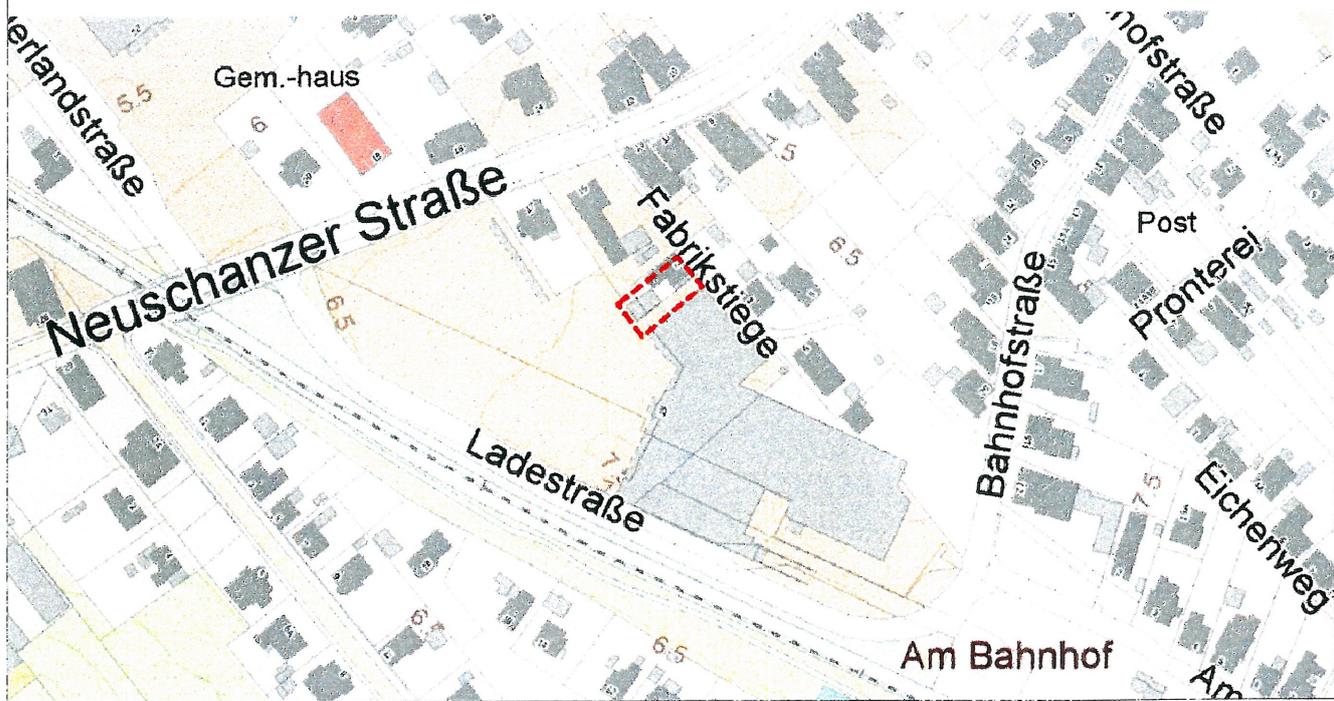


## Übersichtsplan



# Bebauungsplan Nr. 02.38

## "Sondergebiet - Textilmarkt"

Verfahren nach § 13a BauGB

mit Teilaufhebung

**Gemeinde Bunde**  
**Landkreis Leer**



Im Auftrag:



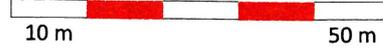
P3 Planungsteam GbR mbH

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

Urschrift

# Planzeichnung

Maßstab 1:1000



Planunterlage Auszug ALK, M 1:1000  
 Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 7  
 Stand: 11.07.2017  
 Öff. best. Vermesser Dirk Beening

**Neuschanzer Straße**

**Fabrikstiege**

**Ladestraße**

238  
42

238  
41

238  
39

238  
66

238  
40

207  
1

209  
3

217  
3

216  
2

215  
2

Angrenzend 1. Änderung Bebauungsplan  
 Nr. 02.14 "Eichenweg / Bahnhofstraße"

555  
227

505  
218

214  
2

Angrenzend 1. Änderung Bebauungsplan  
 Nr. 02.14 "Eichenweg / Bahnhofstraße"

226  
8

Angrenzend Bebauungsplan Nr. 02.21  
 "Sondergebiet - Verbrauchermarkt"

226  
7

210  
4

226  
12

172/78

<b>SO</b> Textilmarkt	<b>I</b>
<b>1,0</b>	
	<b>a</b>

**SO**  
Textilmarkt

# Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

## Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Textilmarkt

siehe textliche Festsetzung § 1

## Maß der baulichen Nutzung

1,0 Grundflächenzahl

I Maximale Zahl der Vollgeschosse

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

siehe textliche Festsetzung § 2



Baugrenze



Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 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 (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Nutzungsbeschränkung / Art der baulichen Nutzung

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Textilmarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig (§ 11 (2) und (3) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Textil bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 250m<sup>2</sup>;
- Zulässig sind Lager- und Büroflächen, die dem Betrieb zugeordnet sind.

## § 2 Abweichende Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):

- An der südöstlichen Grenze ist eine geschlossene Bebauung möglich.
- An der nordöstlichen Grenze (Fabrikstiege) müssen die Hauptgebäude einen Abstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche halten.
- An der nordwestlichen Grenze gegenüber dem Flurstück 217/3 müssen die Hauptgebäude 3m Abstand zur Grundstücksgrenze halten.
- An der südwestlichen Grundstücksgrenze gegenüber dem Flurstück 226/8 müssen die Hauptgebäude keinen Abstand zur Grundstücksgrenze halten.

# 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, Hafenstraße, 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.

**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.

**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 werden die entgegenstehenden Regelungen in den überplanten Teilbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ (rechtsgültig seit 2008), sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ (rechtsgültig seit 1985) außer Kraft gesetzt.

# Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 02.38 „Sondergebiet - Textilmarkt“

### 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 Bebauungsplan Nr. 02.38 „Sondergebiet - Textilmarkt“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung beschlossen.

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

Bunde, den 19.03.2018



Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.38 „Sondergebiet - Textilmarkt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 19.03.2018

Gemeinde Bunde  
Der Bürgermeister  
i.A.

Unterschrift

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.38 „Sondergebiet - Textilmarkt“ 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 Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Bunde, den 19.03.2018

Gemeinde Bunde  
Der Bürgermeister  
i.A.

Unterschrift

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 02.38 „Sondergebiet - Textilmarkt“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 19.03.2018

Gemeinde Bunde  
Der Bürgermeister  
i.A.

Unterschrift

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 02.38 „Sondergebiet - Textilmarkt“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.07.18 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 16.07.2018

Gemeinde Bunde  
Der Bürgermeister  
i.A.   
Unterschrift

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 02.38 „Sondergebiet - Textilmarkt“ 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

Unterschrift

## Plangrundlage

Karte: ALK, ATKIS – Gemeinde Bunde, Maßstab 1:1000  
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur versch.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgebervermerk:



© 2017, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.07.2017). 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 12.03.2018





Dipl.-Ing. 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