

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2018

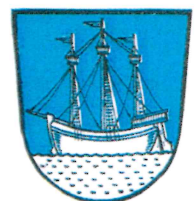
Bebauungsplan Nr. 02.16

"Mühlenstraße"

4. Änderung

- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB -

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer



Im Auftrag erstellt durch:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Tel. 0443 9000-0 Fax 0443 9000-100

Abschrift

Planzeichnung

Planunterlage
Gemeinde Bunde
Gemarkung Bunde
Flur 3
Maßstab 1 : 1000
Stand: 21.10.2015
Gesch.-Nr.: 15061
ÖbVI Dipl.-Ing. Beening, Leer

$$\frac{42}{16}$$

2

Massstab 1:1000

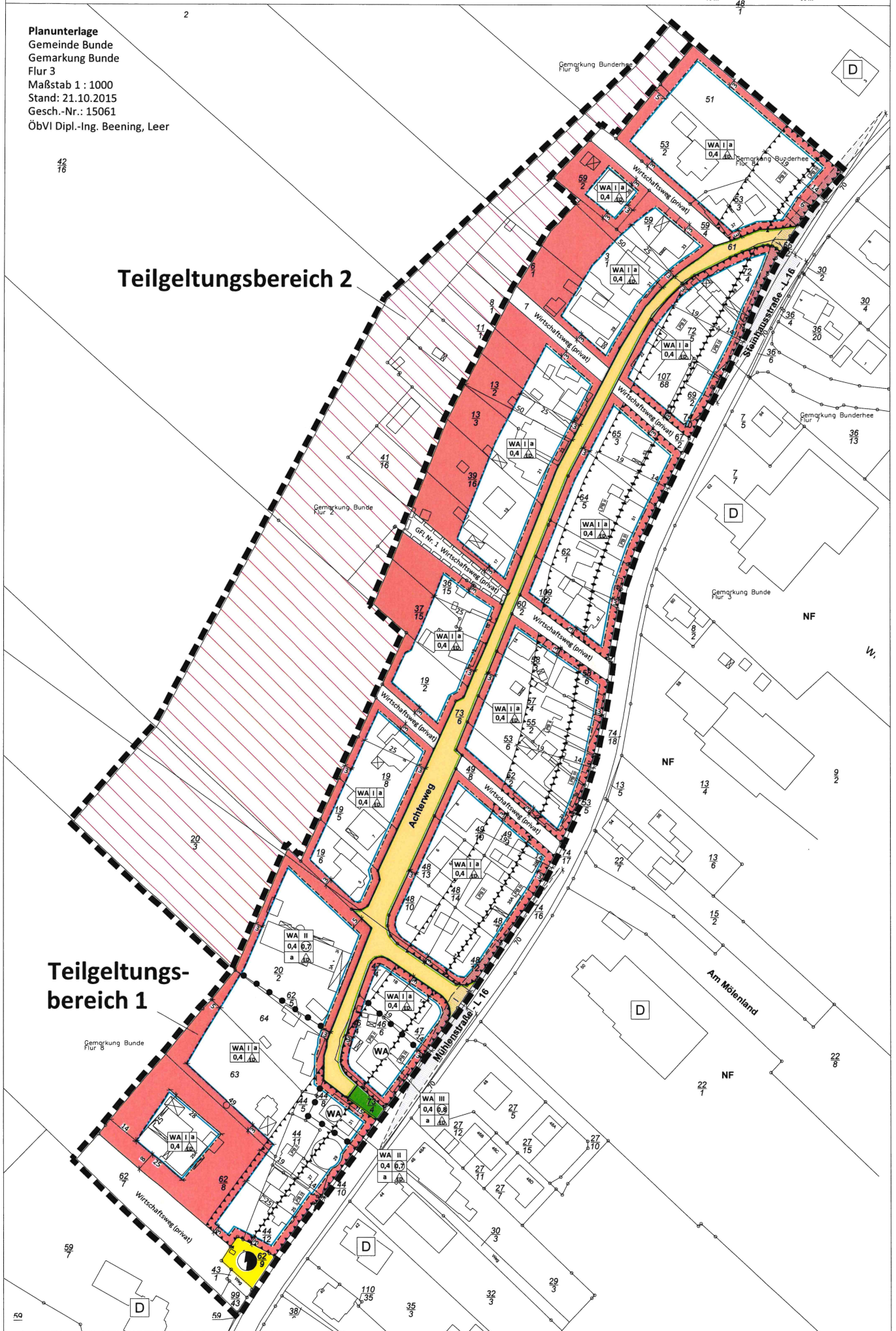
10 m 50 m

48

nord

Teilgeltungsbereich 2

Teilgeltungs- bereich 1



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 1990

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
siehe textliche Festsetzung § 2

Maß der baulichen Nutzung

0,7

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

I

Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise
siehe textliche Festsetzung § 3



Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche
siehe textliche Festsetzung § 4



Baugrenze



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

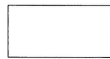
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg (privat)

Flächen für Versorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen:
Elektrizität

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenverkehrsgrün

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Denkmalgeschützte Einzelanlagen (Baudenkmal)
außerhalb des Plangebiets (siehe nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen



Sichtdreieck



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz
gegen schädliche Umwelteinwirkungen:
Lärmpegelbereich

siehe textliche Festsetzung § 5

LPB III

Lärmpegelbereich

siehe textliche Festsetzung § 5



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche
mit Nr.

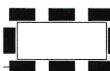
siehe textliche Festsetzung § 6



Aufgehobener Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans
siehe textliche Festsetzung § 1.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Über Ordnungsnummern auf Teilgeltungsbereich 1+2 aufteilt
siehe textliche Festsetzung § 1

Textliche Festsetzungen

§1 Räumliche Abgrenzung

§ 1.1 Teilgeltungsbereich 1

Die textlichen Festsetzungen § 2 - § 7 gelten für den Teilgeltungsbereich 1.

§ 1.2 Teilgeltungsbereich 2

Die innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ einschließlich aller Änderungen werden aufgehoben. Zukünftig richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf den durch den Teilgeltungsbereich 2 erfassten Flächen nach § 35 BauGB.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird folgende, für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- Tankstellen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

§ 3 Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit einer max. zulässigen Gebäudelänge (maßgeblich Außenwand) bis 25,0 m (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO). Grundsätzlich gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO) sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

§ 5 Immissionsschutz

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

Lärmpegelbereich III:

An allen der Landesstraße „Mühlenstraße (L 16)“ 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 „Mühlenstraße“ 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 Landesstraße „Mühlenstraße (L 16)“ 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.

Allgemein gilt:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) 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 bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf der der „Mühlenstraße“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 wird zugunsten der Gemeinde Bunde für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie zugehörige Unterhaltungsmaßnahmen ausgesprochen.

§ 7 Erweiterter Bestandsschutz

Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden, (teilweise) außerhalb der neu festgesetzten Bauteppiche liegenden Bauwerke sind insoweit möglich, als sie einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen. Sie dürfen die bestehende Gebäudekubatur zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.16 um maximal 50 cm überschreiten. Eine wertmäßige Verbesserung und Modernisierung dieser Anlagen steht dem Bestandsschutz nicht entgegen (§ 9 (1) BauGB).

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.

Der **Bereich der Mühle** ist aufgrund seiner bisherigen Vornutzung als Verdachtsfläche einzustufen. Vor Beginn einer geplanten Baumaßnahme im Bereich der Verdachtsfläche ist zu prüfen, ob weitergehende Untersuchungen erforderlich sind. Der Erkundungsumfang ist mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde abzustimmen.

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.

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.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Kommune oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Landesstraße - Von der Landesstraße 16 (Mühlenstraße) gehen Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Sichtdreiecke – Innerhalb der verzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bewuchs sowie sonstige sichtversperrende oder sichtbehindernde Nutzungen, soweit sie 0,80 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße liegen, nicht zulässig.

Immissionen landwirtschaftlicher Flächen und Betriebsweisen - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen und dörflich genutzte landwirtschaftliche Lagen. Bei der Bearbeitung der Flächen und Betriebsweisen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Es wird auf die kleinräumige Vorbelastung infolge von Geruchsmissionen westlich der landwirtschaftlichen Betriebsstelle Mühlenstraße 62 hingewiesen. Der zulässige Geruchsmissionswert im nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiet von 10 % der Jahresstunden wird dort rechnerisch bis zu 2 % überschritten. Nach gerechter Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der geringen Höhe der Überschreitung, der Prägung der Umgebung und des Ortsteiles durch die Landwirtschaft hält die Gemeinde Bunde diese Überschreitung für noch vertretbar.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften – speziell DIN 18 005, DIN 4109) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ (1981), 1. Änderung (2001), 2. Änderung (2005) sowie 3. Änderung (2014) außer Kraft gesetzt.

Nachrichtliche Übernahme

Baudenkmale – Die Gebäude Mühlenstraße 21, 38, 42, 50 und 62 sowie Steinhausstraße 3 werden im Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG (Stand: 18.03.2010) geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale gem. § 3 (2) NDSchG. Sie liegen außerhalb des Änderungsbereichs und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Auf den Umgebungsschutz von Baudenkmalen nach § 8 NDSchG wird hingewiesen.

Wallhecken – Im nördlichen Plangebiet wie auch innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 bestehen Wallhecken. Diese genießen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 22 des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) besonderen Schutz. Dieser gilt auch ohne gesonderte planungsrechtliche Festsetzungen und innerhalb des Aufhebungsbereichs.

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 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 02.16 „Mühlenstraße“, 4. Änderung

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 diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 19.12.2019 als Satzung beschlossen.

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

Bunde, den 19.12.2019



Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 05.10.2015 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 19.12.2019

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ 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 und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.04.2018 bis 04.05.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 19.12.2019

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

Unterschrift

Erneute Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 21.08.2019 dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ 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 Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.10.2019 bis einschließlich 11.11.2019 gemäß § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 19.12.2019

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 19.12.2019

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.01.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 20.01.2020

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ 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
- nach § 214 (2a) BauGB beachtliche Fehler 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, 21.10.2011, Maßstab 1:1000

Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 3

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

Herausgebervermerk:



© 2015, 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 21.10.2015). 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 16.12.2019



Dipl.-Ing. Beerling
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