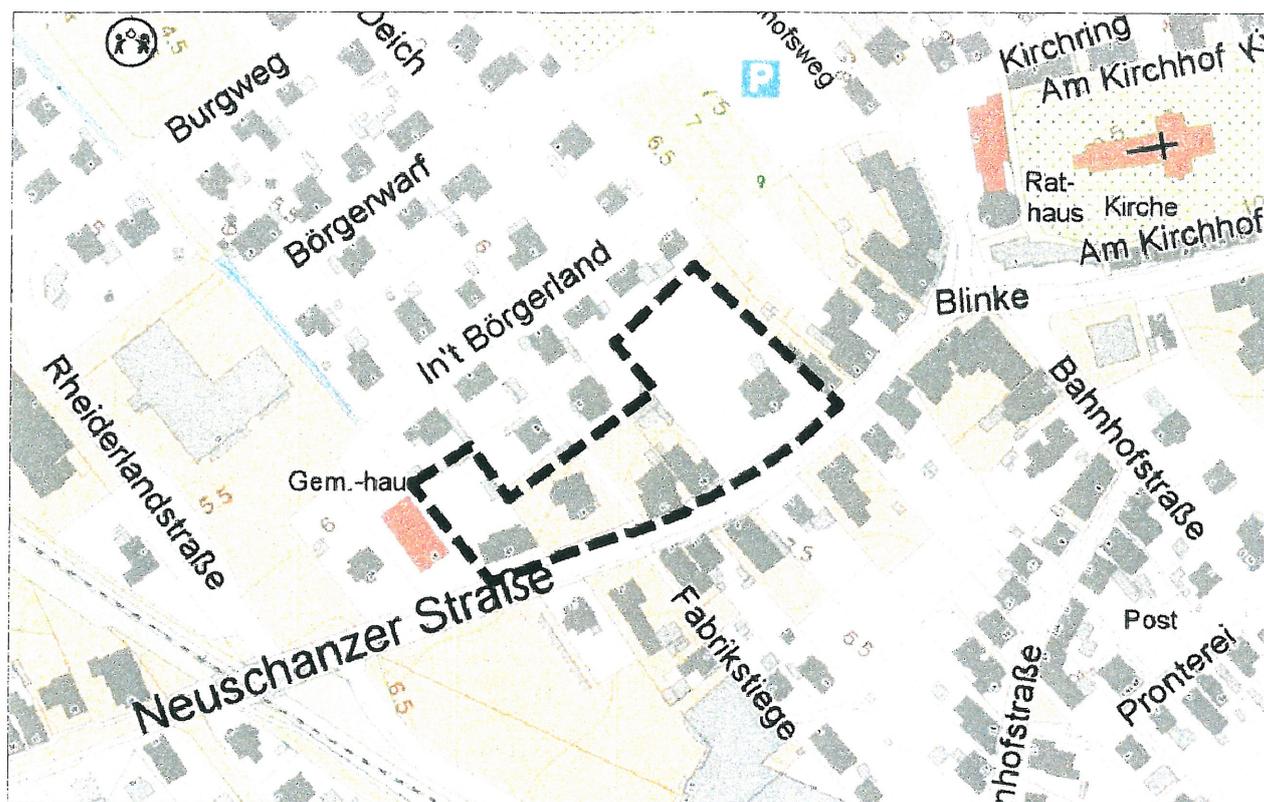


# Übersichtsplan



## Bebauungsplan Nr. 02.12 "Börgerland" 5. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

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



Im Auftrag:

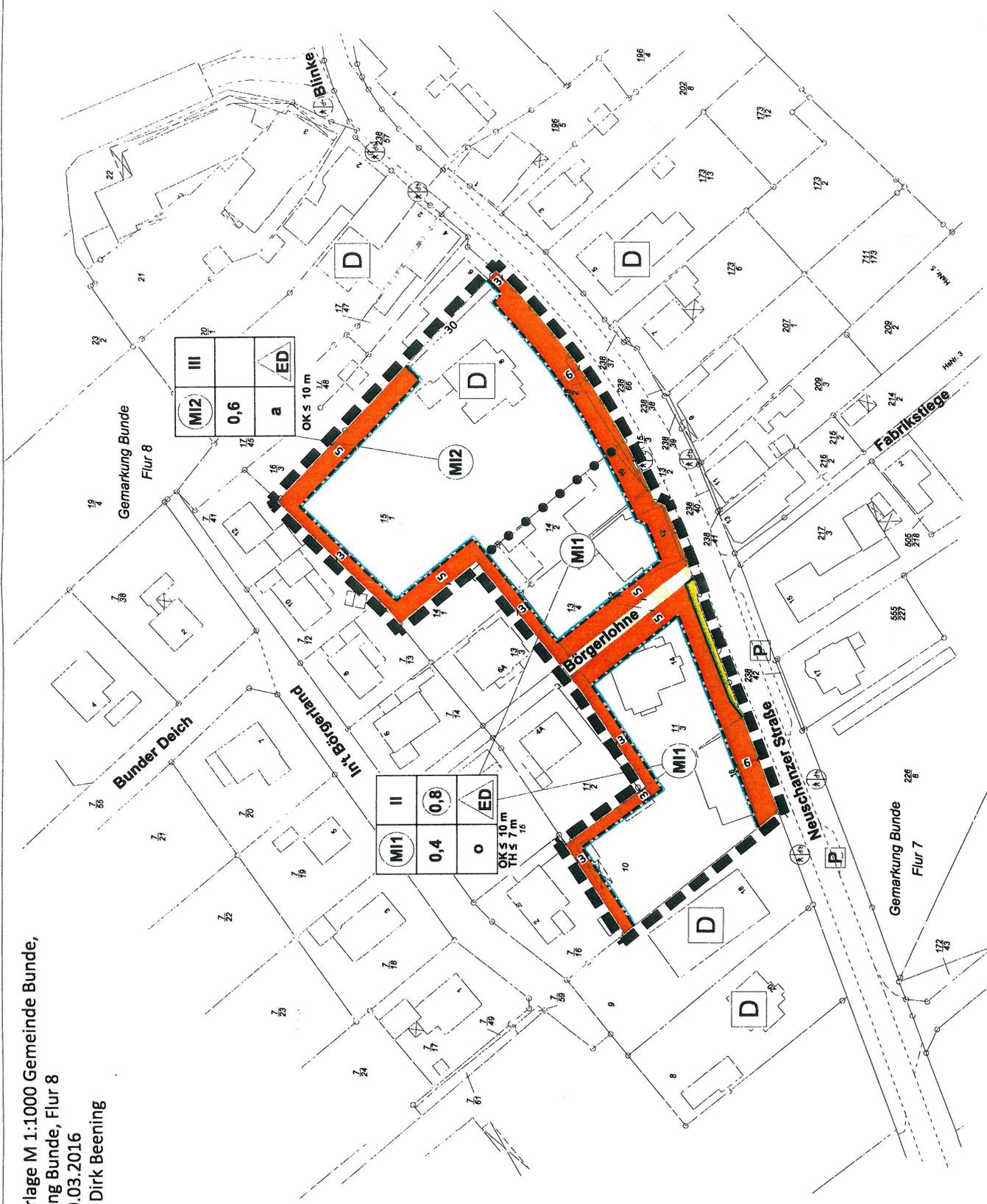


Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

**Abschrift**

# Planzeichnung

Planunterlage M 1:1000 Gemeinde Bunde,  
 Gemarkung Bunde, Flur 8  
 Stand: 10.03.2016  
 Dipl.-Ing. Dirk Beening



# Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

## Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

gemäß § 6 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschossflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

III

Maximale Zahl der Vollgeschosse

OK

Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über Bezugspunkt

siehe textliche Festsetzung § 1

TH

Maximale Traufhöhe über Bezugspunkt

siehe textliche Festsetzung § 1

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

siehe textliche Festsetzung § 3



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Nicht überbaubare Fläche  
Überbaubare Fläche

siehe textliche Festsetzung § 2

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg

## Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

## Sonstige Planzeichen



Nutzungsgrenze

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte, mittig vor dem Grundstück (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

## § 2 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).

## § 3 Abweichende Bauweise

Im Mischgebiet (MI2) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen (§ 22 (4) BauNVO).

## § 4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

In den Mischgebieten (MI) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) BauNVO):

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. (§ 6 (3) BauNVO).

## § 5 Erweiterter Bestandsschutz

Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden und außerhalb der festgesetzten Bauteppiche liegenden Bauwerke sind insoweit möglich, als sie einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen. Eine wertmäßige Verbesserung und Modernisierung dieser Anlagen steht dem Bestandsschutz nicht entgegen (§ 9 (1) BauGB).

# Nachrichtliche Übernahme

**Baudenkmale** – Die Gebäude Neuschanzer Straße 2, 5, 18 und 20 werden im Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale gem. § 3 (2) NDSchG. Sie liegen außerhalb des Änderungsbereichs und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Gebäude Neuschanzer Straße 8 wird im Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG geführt NDSchG. In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 genehmigungspflichtig.

# 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 Stadt 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 Eingriffen in die Gartenanlage des Grundstücks Neuschänzer Straße 8 sind darüber hinaus die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, die auch die Gartenflächen erfassen.

**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden 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 entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 02.12 „Börgerland“, 1. Änderung (1977), außer Kraft gesetzt.

## 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.

# Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 02.12 „Börgerland“ - 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.12 „Börgerland“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen 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



  
gez. Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 16.03.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.12 „Börgerland“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 19. 03. 2018

Gemeinde Bunde  
Der Bürgermeister  
i.A.  
  
gez. Unterschrift

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 24.05.2017 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.12 „Börgerland“ 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 05.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 19. 03. 2018

Gemeinde Bunde  
Der Bürgermeister  
i.A.  
  
gez. Unterschrift

### Erneute Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 07.08.2017 dem geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.12 „Börgerland“ 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 07.09.2017 bis einschließlich 06.10.2017 gemäß § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 19. 03. 2018

Gemeinde Bunde  
Der Bürgermeister  
i.A.  
  
gez. Unterschrift

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.12 „Bürgerland“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.03. 2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

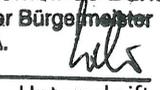
Bunde, den 19.03.2018

Gemeinde Bunde  
Der Bürgermeister  
i.A.  
  
Unterschrift

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.12 „Bürgerland“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 18.06.2018

Gemeinde Bunde  
Der Bürgermeister  
i.A.  
  
Unterschrift

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.12 „Bürgerland“ 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 8

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



© 2016, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.03.2016). 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