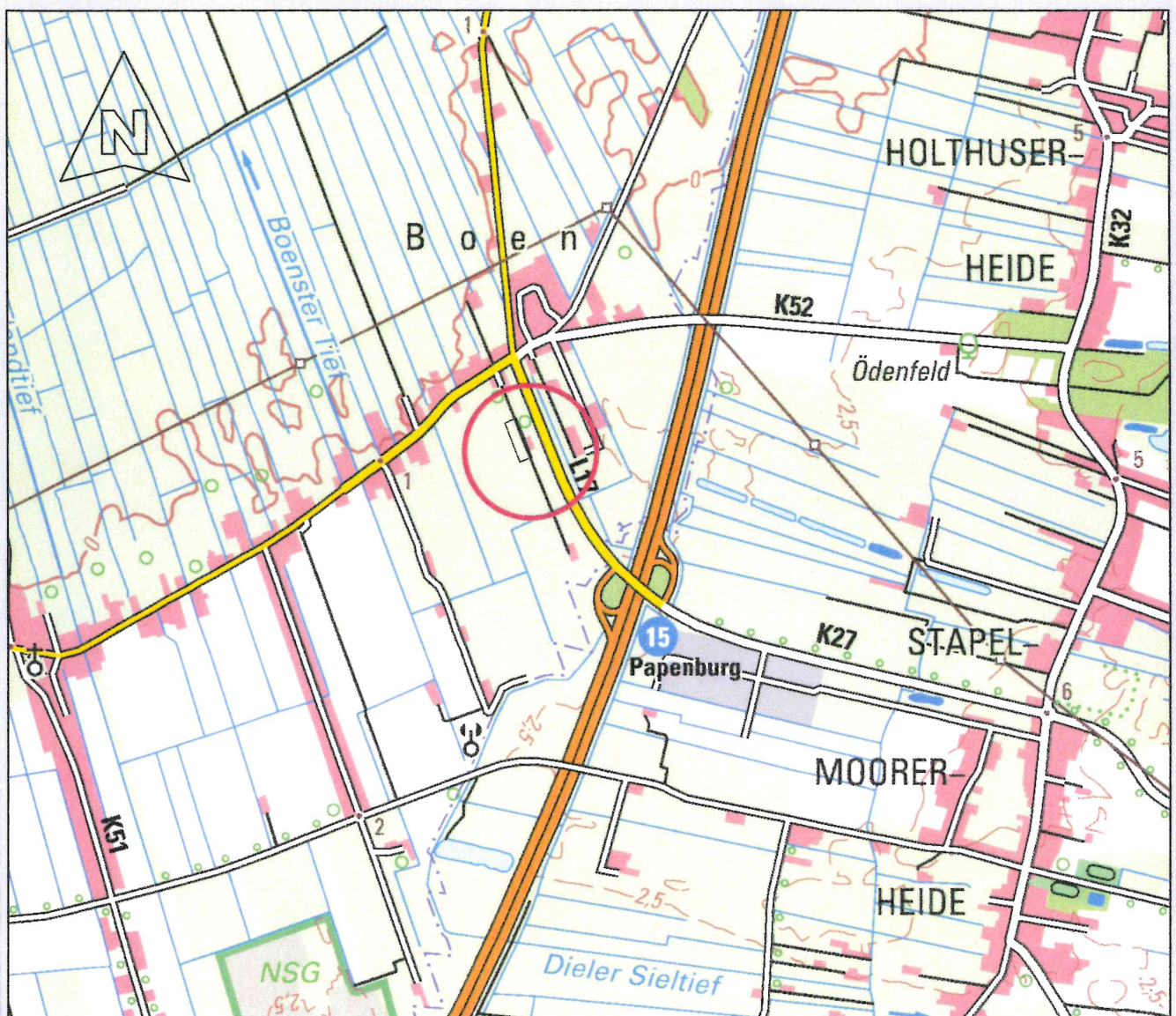


Bebauungsplan Nr. 01.06 " Waterwallstraat, 2. Abschnitt ", Ortschaft Boen

gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichs-
flächen in das beschleunigte Verfahren)

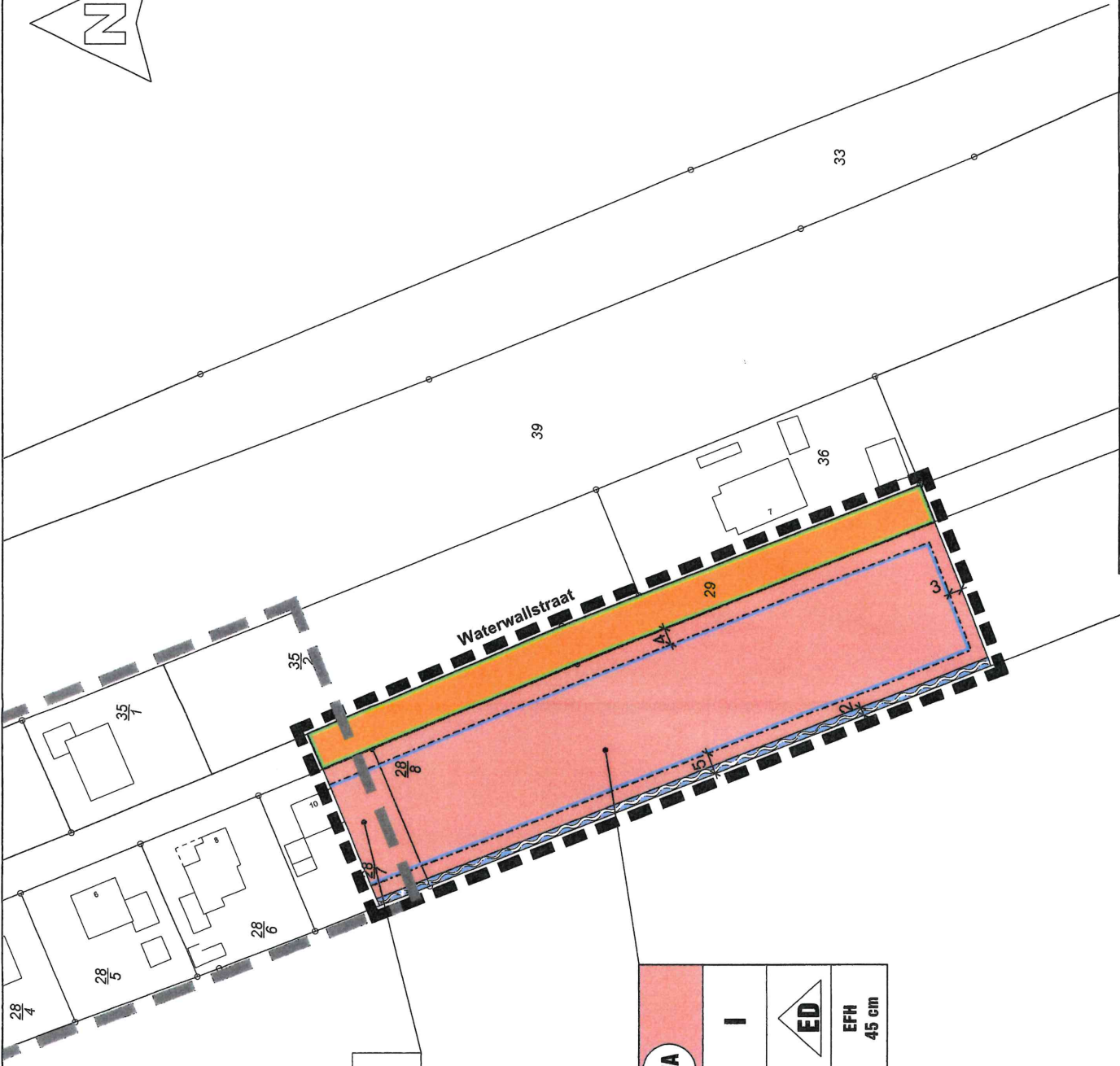
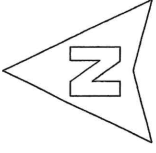
mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan

M. 1:25.000

PLANZEICHNUNG



Teilaufhebung
B-Plan 01.04
"Waterwallstraat"

WA	0,3	I		EFH 45 cm
	0			FH max. 9,5 m

Planunterlage Maßstab 1:1000
Gemarkung Boen, Flur 16
Stand: 11.04.2018

Dipl.-Ing. D. Beening, Leer



M. 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
EFH	Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 01.04 "Walenwallstraat"

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

In dem Allgemeinen Wohngebiet (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

Für das Plangebiet wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, mittig vor dem Baugrundstück, von 45 cm festgesetzt.

3. GEBÄUDEHÖHE

Für das Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (FH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, mittig vor dem Baugrundstück, von 9,50 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Die zulässige Grundfläche von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen wird auf zusammen maximal 100 m² pro Baugrundstück begrenzt.

5. ENTWÄSSERUNG

Die Fläche mit Wasserrechtlichen Festsetzungen dient der Oberflächenentwässerung. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen, freizuhalten.

6. STRASSESEITENGRABEN

Der vorhandene Graben entlang der Waterwallstraat ist zu erhalten. Dieser Graben liegt innerhalb der Straßenverkehrsfläche und ist hier nicht gesondert dargestellt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

1. DACHFORM

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten, wobei die obere Hälfte des Giebeldreieckes abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Daneben sind Walmdächer allgemein zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b NBauO sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

2. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 25° und nicht mehr als 50° betragen. Für Dachgauben und Seitengiebel sind auch Neigungswinkel von 20° bis 60° zulässig.

3. AUSNAHMEN VON DEN GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Für Garagen und Nebengebäude gem. § 12 und § 14 BauNVO (z.B. Carports, Gartenlauben, Blockhütten) und Wintergärten gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht.

HINWEISE

1. 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5 in Aurich, Tel. 04941 / 1799 - 34, 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 / BAUGRUND

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“).

Zum Baugrund wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

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. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der Bundesautobahn 31. Aus dem Plangebiet heraus bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz gegenüber dem Träger der Straßenbaulast.

5. RODUNGSVERBOT VON GEHÖLZEN

Auf das Rodungsverbot von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. gemäß §39 (5) Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

6. ERKUNDIGUNGSPFLICHT

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer 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.

7. 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 Polizeidienststelle in Hannover zu informieren.

8. INFORMATIONSGRUNDLAGEN

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

9. TEILAUFBEBUNG

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der überdeckte Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.04 "Waterwallstraat" aufgehoben.

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. 01.06 "Waterwallstraat, 2. Abschnitt", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, am ~~27.06.2019~~ ^{01.07.2019} als Satzung beschlossen.

Bunde, den 01.07.2019



Bürgermeister.....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.06 "Waterwallstraat, 2. Abschnitt" beschlossen.

Bunde, den 01.07.2019



Bürgermeister.....

Planunterlage

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

© 2018 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 11.04.2018). 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 22.06.2019

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Dirk Beening


.....
Unterschrift



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.06 "Waterwallstraat, 2. Abschnitt" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich.

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1
26603 Aurich

Aurich, den

Planverfasserin i.A.

S. Janzen
S. Janzen

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 20.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 03.05.2019 bis einschließlich 04.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2019 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 03.06.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

Bunde, den 01.07.2019



Bürgermeister.....


[Handwritten signature]

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 01.06 "Waterwallstraat, 2. Abschnitt" nebst örtentlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2019 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 01.07.2019



Bürgermeister.....

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.09.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.09.2019 in Kraft getreten.

Bunde, den 17.09.2019



Bürgermeister.....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß §§ 214 und 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Bürgermeister.....