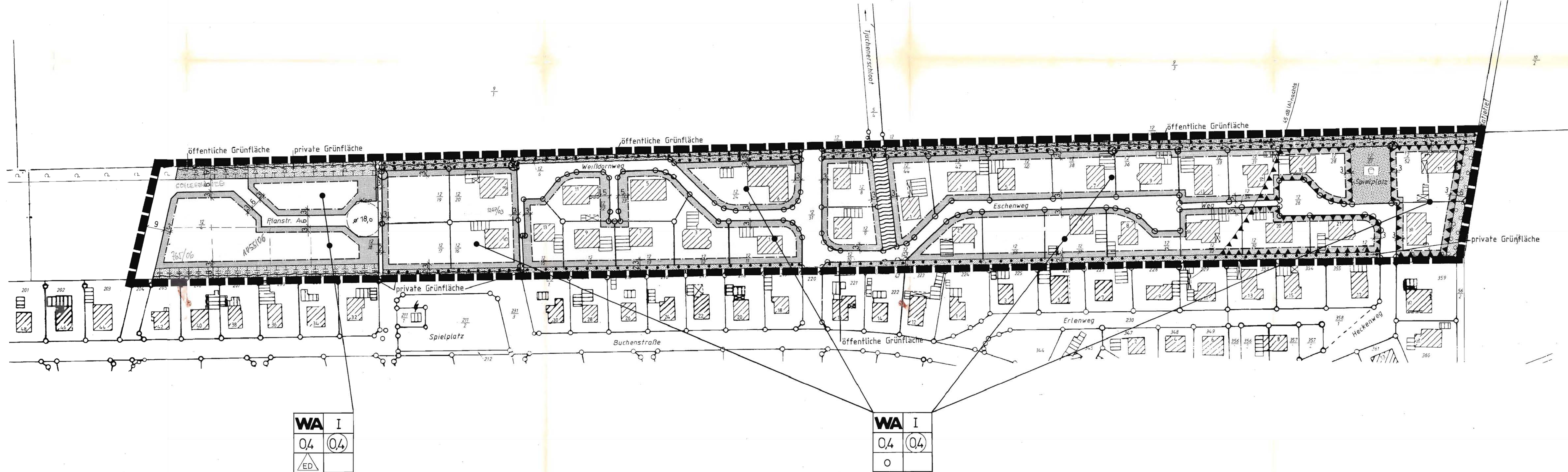
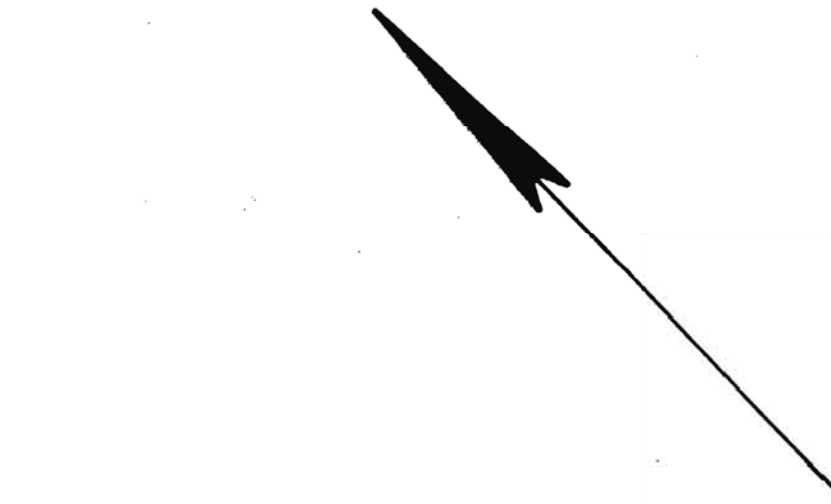


PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 4.12.1986 (BGBL I S. 2293), ZULETZT GEÄNDERT DURCH: Besatz VOM 23.11.1991 (BGBL I S. 3488) UND DER §§ 36, 87 UND 90 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 06.09.1994 ZULETZT GEÄNDERT DURCH: Besatz VOM 01.08.1996 (NDS. GVB. S. 229), ZULETZT GEÄNDERT DURCH: Besatz VOM 01.08.1996 (NDS. GVB. S. 229).

DER VERFAHRENSPLAN NR. 02.20 Teil A BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHGESETZTEN NEBENSTEHENDEN FESTSETZUNGEN, SOWIE DEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Paul Pölsen (SIGEL) Udo Krumm (SIGEL)

SAMTGEMEINDEMEISTER SAMTGEMEINDEDEKRETOR

1) Entsprechend dem jetzigen Stand einsetzen 2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 3) Nichtverwendendes streichen

VERFAHRENSVERMERKE

Samtgemeinde Bunde DER RAT IN SEINER SITZUNG AM 15.09.1991 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 02.20 Teil A BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 21.09.1991 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

Udo Krumm (SIGEL) SAMTGEMEINDEDEKRETOR

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEMEINLICHE ZWECHE GESTATET. (§ 13 ABS. 4 NDS. VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2. JULI 1985-NDS. GVB. S. 107) KATASTERAMT LEER

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBÄULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 24.06.1994). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRUNDEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTSÜBLICH IST EINWANDFREI MÖGLICH.

LEER DEN 01.08.1996

KATASTERAMT LEER Im Auftrage: Udo Krumm Vermessungsoberrat

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON: DEN: Udo Krumm SAMTGEMEINDEDEKRETOR

DIE ZUSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM 05.10.1994 U. 06.09.1995 ORT UND DAUERHAFT ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄß § 2 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 20.11.1995 VOM 24.09.1995 BIS 30.10.1995 VOM 07. AUG. 1996 BIS 07. AUG. 1996 * sowie die örtlichen Bauvorschriften

Udo Krumm (SIGEL) SAMTGEMEINDEDEKRETOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDEUTEN UND ANFORDERUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 25.04.1996 ALS SATZUNG (S. 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

Udo Krumm (SIGEL) SAMTGEMEINDEDEKRETOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG I. Z. Udo Krumm VOM NEUNTEN TAGE "ORTSÜBLICH" MIT MASSGABEN § 4 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 4 ABS. 2 UND 4 BAUGB AUSGEHEND VON DER BEBAUUNGSPLAN- UND FORMVORSCHRIFTEN (S. 10 BAUGB) KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTENDE GEMACHT.

Udo Krumm (SIGEL) SAMTGEMEINDEDEKRETOR

UNTERSCHRIFT: Udo Krumm 1) Nichtverwendendes streichen 2) Zureichende loben Verwaltungsbehörde einsetzen

DIE BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES / DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN § 11 ABS. 2 BAUGB AM 05.10.1994 IM AMTSBLATT LEER BEKANNTGEMACHT WURDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 05.10.1994 RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

DEN: Udo Krumm (SIGEL) SAMTGEMEINDEDEKRETOR

INHALT EINES JAHRES SEIT BEKANNTGEMACHTUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 24 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZUGENEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT § 11 GELTENDE GEMACHT WORDEN.

DEN: Udo Krumm (SIGEL) SAMTGEMEINDEDEKRETOR

INHALT EINES JAHRES SEIT BEKANNTGEMACHTUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ANWAHUNG BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT § 11 GELTENDE GEMACHT WORDEN.

DEN: Udo Krumm (SIGEL) SAMTGEMEINDEDEKRETOR

1) Nichtverwendendes streichen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der Baulichen Nutzung

☒ WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der Baulichen Nutzung

☒ 0,4 Geschloßflächenzahl
☒ 0,4 Grundflächenzahl
☐ 1 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

☒ 0 Offene Bauweise
☒ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
☒ Baugrenze
☒ nicht überbaubare Grundstücksfläche
☒ überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

☒ Straßenverkehrsfläche
☒ Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

☒ öffentliche Grünfläche
☒ private Grünfläche
☒ Kinderspielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

☒ Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

☒ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
☒ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
☒ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

☒ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
☒ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Textliche Festsetzungen (im Überblick)

§ 1 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in den WA-Gebieten die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zulässig sind.

§ 2 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" die Bäume mit einem Stammdurchmesser > 25 cm gemessen in 1 m Stammhöhe zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Fläche ist durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern differenziert zu entwickeln.

§ 3 In den gem. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Grünflächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind standortgerechte einheimische Gehölzarten zu pflanzen.

§ 4 Auf den Baugrundstücken ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB je 350 qm Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum zu pflanzen.

§ 5 Jeweils eine Grundstücksgrenze ist gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen, freiwachsend oder als Hecke zu bepflanzen.

§ 6 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und Garagen gem. § 12 (1) BauNVO wird in der Weise eingeschränkt, daß diese - soweit nach niedersächsischer Bauordnung zulässig - gegenüber den privaten und öffentlichen Grünflächen mind. 1,0 m Abstand halten müssen.

§ 7 Der Bebauungsplan liegt unter Lärmvorbelastungen durch Verkehrsärm von der L 16 und der A 28/31. In dem festgesetzten Teilbereich des Bebauungsplans werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nachts überschritten. Bei den Schlafräumen, die zur lärmabgewandten Seite (Nord/Westseite) orientiert sind, ist eine Einhaltung der Orientierungswerte gegeben. Bei Schlafräumen, die auf der lärmzugewandten Seite angeordnet werden, kann es nachts zu Störungen der Nachtruhe, insbesondere bei angekippten Fenstern kommen. In diesen Fällen können schalldämmende Lüfter eine Belüftung sicherstellen. Tagsüber werden die Orientierungswerte eingehalten.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 56, 97 und 98 NBauO

für die Bebauung der Flurstücke 12/4, 12/17 und 12/19

1. Dachform

Die baulichen Anlagen sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten, ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäude im Sinne des § 7 b NBauO sowie Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

2. Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 35° und nicht mehr als 50° betragen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäude im Sinne des § 7 b NBauO sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

3. Dachdeckung

Als Dachdeckung für die Gebäude sind nur naturrote bis braune (RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015 und 8019) und ausnahmsweise schwarze (RAL-Farbskala Nr. 9004 und 9011) Dachziegel oder Betondachsteine, die nicht glasiert oder reflektierend sind, zugelassen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäude im Sinne des § 7 b NBauO und Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO.

4. Umfassungswände

Bei der Gestaltung der Außenwände des Hauptgebäudes ist Verblendmauerwerk zu verwenden.

SAMTGEMEINDE BUNDE

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 02.20 - Teilplan A

"Parallel Itzen's Baute"

-Bunde-

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

Übersichtsplan M. 1:5.000

Verfahrensstand: 07.96

WVP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3667 • 26028 Oldenburg