

VERFAHRENSVERMERKE

Preamble und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 03.08, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden nebenstehenden Festsetzungen über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bunde, den 01.05.2001, den 01.05.2001, den 01.05.2001
Bürgermeister, Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.04.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.08 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Planunterlage
Kartengrundlage: 6536 B, 6537 D
Liegenschaftskarte: 1:1000
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom 13.7.2001).
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, Loga, den 13.05.2002, den 13.05.2002, den 13.05.2002
ObVI, W. Janßen, Loga, Loga, Loga

Planverfahren
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
den, den, den
Planverfahren
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.08.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.d.F. Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.09.2001 bis 11.11.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Bunde, den 01.05.2001, den 01.05.2001, den 01.05.2001
Bürgermeister, Gemeindevorstand
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) die Begründung beschlossen.
Bunde, den 01.05.2001, den 01.05.2001, den 01.05.2001
Bürgermeister, Gemeindevorstand
Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 11.11.2001 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
den, den, den
Aufsichtsbehörde, Unterschrift
Bekanntmachungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Aufgaben / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
den, den, den
Unterschrift

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 15.05.2002 im Amtsblatt der Landkreise Leer bekannt gemacht worden.
Bunde, den 15.05.2002, den 15.05.2002, den 15.05.2002
Bürgermeister, Gemeindevorstand
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
den, den, den
Unterschrift
Mängel und Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
den, den, den
Unterschrift
Vereinfachte Änderung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.05.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Die Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.05.2002 Stellungnahme bis zum 15.05.2002 gegeben.
den, den, den
Unterschrift
Genehmigung
Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
den, den, den
Höhere Verwaltungsbehörde, Unterschrift

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA
ALLGEMEINES WOHNGEbiet
2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
0.40
TH 4,20m
FH 9,50m
EFH 45cm
GRUNDFLÄCHENZAHL
TRAUFHÖHE MAXIMAL 4,20 m
FIRSTHÖHE MAXIMAL 9,50 m
ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE MAXIMAL 45 cm
BEZOGEN AUF OBERKANTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSENMITTE
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
ED
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Die Einbindung der Siedlungsfläche in den Naturraum erfolgt auf der Nordseite durch einen 2,00 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Bepflanzung des Streifens soll flächig, mit geeigneten standortgerechten, heimischen Gehölzarten erfolgen (siehe § 5 Pflanzenliste).
- § 2 Vom festgesetzten Pflanzstreifen (nördliche Plangrenze) ist bei der Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
- § 3 Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen (gem. Pflanzenliste § 5) vorzunehmen.
- § 4 Je angefangene 350 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Arten und Größe gem. § 5 Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- § 5 **PFLANZENLISTE** geeigneter Bäume, Großsträucher und Heckenpflanzen:
Bäume:
Quercus robur Stiel-Eiche
Fagus sylvatica Rotbuche
Betula pubescens Moorbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher:
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schw. Holunder
Rosa canina Hunds-Rose
- § 6 **ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE**
Für das Plangebiet wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, von 45 cm festgesetzt.
- § 7 **LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN**
Die Baugrenze muss innerhalb der 1. Bauzeile einen Abstand von mindestens 24 m zur Fahrtrahnenmitte der L 16 aufweisen.
Außenwohnbereiche in der 1. Bauzeile wie Terrassen, Balkone und Grünanlagen dürfen nicht an der Hausseite oder seitlich angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der L 16 unterliegen oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,90 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge Verkehrslärm durch die Landesstraße 16 abgeschirmt werden. Die Lärmschutzwand muß ein Schalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Dies ist zum Beispiel durch eine 40 mm starke Holzwand mit einem Flächengewicht von 45 kg/m² sowie einer Biegefestigkeit gegen Windlast von 1,45 kN/m² zu erreichen. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die einzelnen Bohlenbretter der Wand sowie deren Verbindung mit den Pfosten und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
Bei Fenstern von Wohnräumen in der 1. Bauzeile, die sich auf der Hausseite zur L 16 befinden, kann es bei geöffneten Fenstern zu Störungen infolge Verkehrslärm kommen. Hier sind Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 2 vorzusehen. SSK 2 entspricht einer Isolierverglasung 4 / 12 / 4 mm, besser 6 / 16 / 4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben wird.
Bei Schlafräumen in der 1. Bauzeile, die sich hinter oder seitlich von lärmzugewandten Hausseiten befinden, kann es bei geöffneten Fenstern zu Störungen der Nachtruhe kommen. Hier sind Schallschutzverglasungen (SSK 2) und Zwangsbelüftungen (Schalldämmlüfter) vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (§§ 56,97,98 BauO)

- § 1 **DACHFORM**
Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten, wobei die obere Hälfte des Giebelreieckes 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 35° und nicht mehr als 50° betragen. Für Dachgauben und Seitengiebel sind auch Neigungswinkel von 20° bis 60° zulässig.
- § 3 **DACHDECKUNG**
Für die Dachdeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen (RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015 und 8019) und schwarzen (RAL-Farbskala Nr. 9004 und 9011) Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind.
- § 4 **AUSNAHME:** Wintergärten, Carports, Gartenlauben, Blockhütten
Für vorgenannte Objekte gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht.

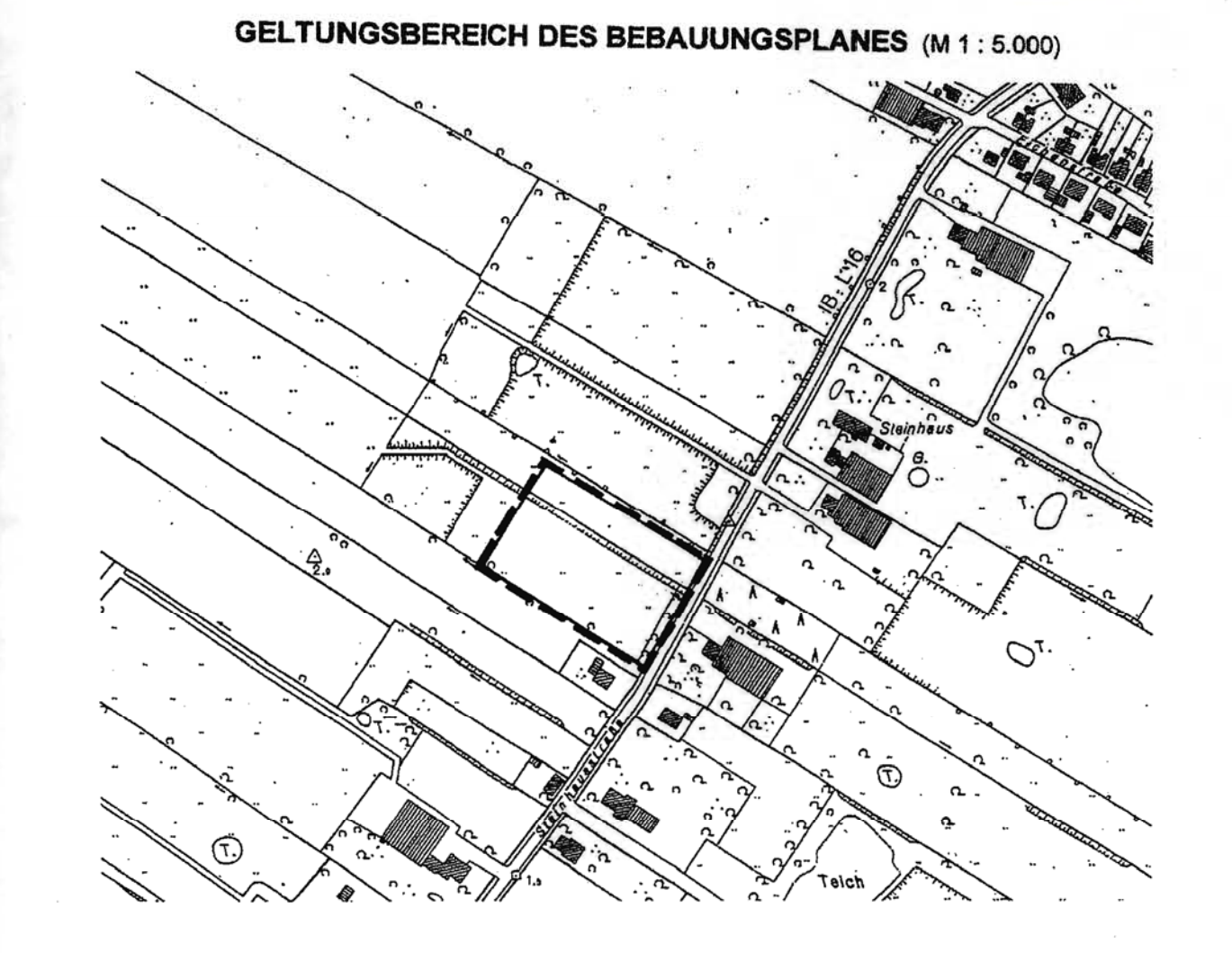
HINWEISE

1. **BODENFUNDE**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, § 14).
2. **ABLAGERUNGEN**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
4. VERKEHRSFLÄCHEN
MIT BES. ZWECKBESTIMMUNG (TEMPO 30-ZONE)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
5. GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
SPIELPLATZ
6. WASSERFLÄCHEN
WASSERFLÄCHEN
7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONST. BEPFLANZUNGEN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
ERHALT VON BÄUMEN
8. SONSTIGE PLANZEICHEN
UMGR. DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

LANDKREIS LEER
GEMEINDE BUNDE
- BUNDERHEE -
BEBAUUNGSPLAN NR. 03.08
„STEINHAUSSTRASSE“
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Aufgestellt:
Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Fassung vom 17.07.2001
Zuletzt geändert am 26.03.2002



B-PLAN 03.08 STEINHAUSSTRASSE
FLUR 8, GEMARKUNG BUNDERHEE, PLANUNTERLAGE M 1:1000, STAND VOM 17.07.2001
HERAUSGEBER: VERMESSUNGSINGENIEUR W. JANSSEN, LEER

Nachrichtliche Übernahme:
Die wasserbehördliche Erlaubnis bzw. Genehmigung wurde vom Landkreis Leer am 15.05.2002, Az. IV/68-sch-kli-8/1-51/02, erteilt.