

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 02.35
„Verbrauchermarkt nördlich Neuschanzer Straße“

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 den Bebauungsplan Nr. 02.35 „Verbrauchermarkt nördlich Neuschanzer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, am 30.06.1015 als Satzung beschlossen.

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

Bunde, den 01.07.2015



gez. Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 22.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.35 „Verbrauchermarkt nördlich Neuschanzer Straße“ beschlossen.

Bunde, den



Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

gez. Unterschrift

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02.35 „Verbrauchermarkt nördlich Neuschanzer Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 02.35 „Verbrauchermarkt nördlich Neuschanzer Straße“ mit der Begründung hat vom 14.08.2014 bis 15.09.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den



Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

gez. Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 02.35 „Verbrauchermarkt nördlich Neuschanzer Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den



Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

gez. Unterschrift

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 02.35 „Verbrauchermarkt nördlich Neuschanzer Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.08.2015 in Kraft getreten.

Bunde, den 14.08.2015



Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 02.35 „Verbrauchermarkt nördlich Neuschanzer Straße“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 (1) BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Unterschrift

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, Stand 1.10.2013
Quelle: Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 8
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: LGLN
© 2013, 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 01.10.2013). 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 19.08.2015



Dirk Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

gez. Verfasser

Planzeichnung



Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN copyright 2013)
Gemeinde Bunde
Gemarkung Bunde
Flur 8
Stand: 01.10.2013
Öff. bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Beening, Leer

Textliche Festsetzungen

- § 1 Art der Nutzungen**
- § 1.1** Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Verbrauchermarkt“ (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO) sind nur Betriebe mit nachfolgenden Sortimenten zulässig:
- Lebensmittelverbrauchermarkt bis max. 1.300 m² Verkaufsfläche;
 - Backshop bis max. 200 m² Verkaufsfläche;
 - Drogeriemarkt bis max. 700 m² Verkaufsfläche.
- Zulässig sind auch
- erforderliche Lager-, Büro- und Aufenthaltsflächen, die den Betrieben untergeordnet sind;
 - Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie Unterstände für Einkaufswagen innerhalb der Stellplatzflächen.
- § 1.2** Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO i.V.m § 6 (2) BauNVO):
- Tankstellen;
 - Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO);
- § 2 Bauweise**
- Im Sonstigen Sondergebiet (SO) ist eine abweichende Bauweise zulässig (§ 22 (4) BauNVO). Gebäudelängen bis 70 m sind zulässig.
- § 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Garagen und Nebenanlagen**
- Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports im Mischgebiet (MI) innerhalb der nicht überbaubaren Fläche entlang der Neuschanzer Straße nicht zulässig.
- § 4 Grundflächenzahl**
- Bei der Berechnung der möglichen Grundfläche im Sondergebiet (SO) „Verbrauchermarkt“ sind die festgesetzten privaten Grünflächen (Abstand und Immissionsschutz) als Teil des Baugrundstückes mit heranzuziehen.
- § 5 Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Verbrauchermarkt“**
- § 5.1** Gemäß § 9(1) Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot im Abstand von jeweils 6m Winterlinde mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- § 5.2** Stellplatzanlagen im Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 6 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 14 der anzupflanzenden Bäume sind dabei in eigenen Pflanzbeeten im Bereich der Stellplätze vorzusehen. Die restlichen anzupflanzenden Bäume können auch in den Randbereichen des Grundstücks untergebracht werden. Die Bäume sind mit einem Pfahldreieck gegen Windwurf und seitliches Anfahren zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- § 6 Immissionsschutz**
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist auf der bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (LS) eine Lärmschutteinrichtung mit einer Höhe von 2.80 m vorzusehen. Die Lärmschutzwand muss an den Gebäudekörper des Marktes lückenlos anschließen. Sie muss ein Flächengewicht von größer gleich 15 kg/m² aufweisen. Undichtigkeiten der Wandkonstruktion sind nicht zulässig. Die Lärmschutteinrichtung gilt für Öffnungszeiten des Marktes in der Zeit zwischen 6 h und 22 h. Eine Nutzung des Betriebsgrundstückes auch in der Nachtzeit (22 h bis 6 h) – auch Anlieferverkehr - ist ohne erneute Regelung des Immissionsschutzes nicht zulässig.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 266603 Aurich, Tel: 04941/179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Die Gebäude Neuschanzer Straße 18 und 20 sowie der Wiemannshof Rheiderlandstraße 3 sind **eingetragene Baudenkmale**. Nach § 10 (1) Nr. 4 NDSchG bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, einer Genehmigung nach § 10 (1) Nr. 4 NDSchG. Ferner dürfen nach § 8 NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden.
- Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 02.35 „Verbrauchermarkt Nördlich Neuschanzer Straße“ treten die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Verbrauchermarkt / Nördlich Neuschanzer Straße“, die Regelungen der 1. Änderung dieses Planes sowie die überplanten Bereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“ außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);
Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434);

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 1990

Art der baulichen Nutzung

- SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt siehe textliche Festsetzung § 1
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO siehe textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung § 4
- 0,8** Geschossflächenzahl
- a** Abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung § 2
- I** Maximale Zahl der Vollgeschosse
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- BGF** Bruttogeschossfläche
- VK** Verkaufsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze** siehe textliche Festsetzung § 4
- Nicht überbaubare Fläche**
- Überbaubare Fläche**

Grünflächen

- Private Grünflächen** siehe textliche Festsetzung § 4 und § 5
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** siehe textliche Festsetzung § 5

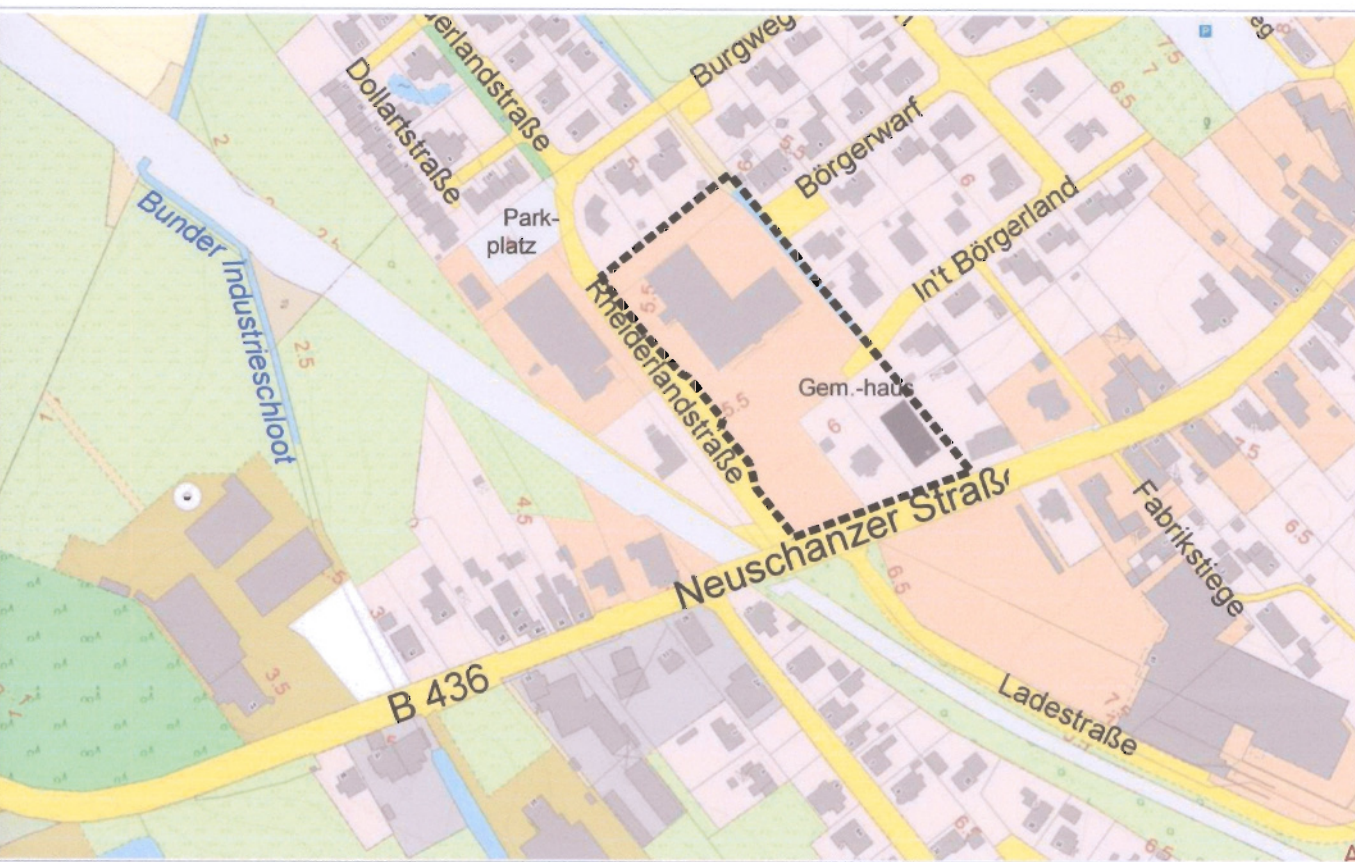
Wasserwirtschaft

- Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben)**

Sonstige Planzeichen

- LS** Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) mit Hinweis auf die Art der Einrichtung siehe textliche Festsetzung § 6
- D** Baudenkmal
- Grenze des Geltungsbereichs**

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 02.35

"Verbrauchermarkt nördlich Neuschanzer Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung - Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer

