

Präambel 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 Bunde diesen Bebauungsplan Nr. 03.07 „Schulstraße - Nord“, Ortschaft Bunderhee, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bunde, den 30.03.2004

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 24.03.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.07 „Schulstraße - Nord“, Ortschaft Bunderhee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang.

Bunde, den 05.03.2004

Der Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: ALK
Liegenschaftskarte: M 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes 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 nach (Stand vom 1.10.03).
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 08.03.04

Dipl.-Ing. W. Janßen

Katasteramt / ÖbVl

Hauptstr. 38, 26789 Leer

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landesgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich

Aurich, den 05.03.2004

Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 24.03.03 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.10.03 bis 01.12.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 05.03.2004

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 24.03.03 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.03 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.03.03 bis 01.04.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 05.03.2004

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.03.04 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 05.03.2004

Der Bürgermeister

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bunde ist den in der Verfügung vom 24.03.04 (AZ: 10/03/04) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 24.03.04 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 24.03.04 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Bunde, den 24.03.2004

Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 15.03.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 24.03.2004

Der Bürgermeister

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.

Bunde, den 24.03.2004

Der Bürgermeister

Mängel und Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den 24.03.2004

Der Bürgermeister

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

§ 1 GEBÄUDEHÖHE
Gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16(3) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:
Im Bebauungsplangebiet sind nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 2 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
Für das Plangebiet wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, von 45 cm festgesetzt.

§ 3 TRAUFGHÖHE
Gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16(3) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:
Im Bebauungsplangebiet sind nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachhautoberkante und aufgehendem Mauerwerk) von 4,20 m über Bezugsebene - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälden - zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG
nach §§ 56, 97 und 98 BauNVO

§ 1 DACHFORM
Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten, wobei die obere Hälfte des Giebelbereiches abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Daneben sind Walmhäuser allgemein zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b BauNVO 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 AUSNAHMEN VON DEN § 4, § 5 und § 6 DER GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
Für Garagen und Nebengebäude gem. § 12 und § 14 BauNVO (z.B. Wintergärten, Carports, Gartenlauben, Blockhütten) gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht.

HINWEISE

1. BODENFUNDEN
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Boden-funde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund 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 Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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.

3. ERKUNDIGUNGSPFLICHT
Auf die Erkundigungspflicht der Bauunternehmen bei den Ver- und Entsorgungsträger wird hingewiesen.

Die wasserbehördliche Plangenehmigung gemäß den §§ 119 u. 128 NWG wurde vom Landkreis Leer am 22.03.2004 erteilt, Az. III/68-sch-kl-8/1-32/04.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die wasserbehördliche Plangenehmigung gemäß den §§ 119 u. 128 NWG wurde vom Landkreis Leer am 22.03.2004 erteilt, Az. III/68-sch-kl-8/1-32/04.

Die wasserbehördliche Plangenehmigung gemäß den §§ 119 u. 128 NWG wurde vom Landkreis Leer am 22.03.2004 erteilt, Az. III/68-sch-kl-8/1-32/04.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Geschossflächenzahl - Dezimalzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH 4,20m

Traufhöhe max. 4,20 m

FH 9,50m

Firsthöhe max. 9,50 m

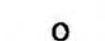
EFH 45cm

Erdgeschossfußbodenhöhe max. 45 cm bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Kinderspielfeld

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

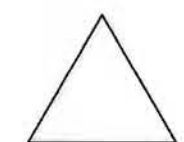
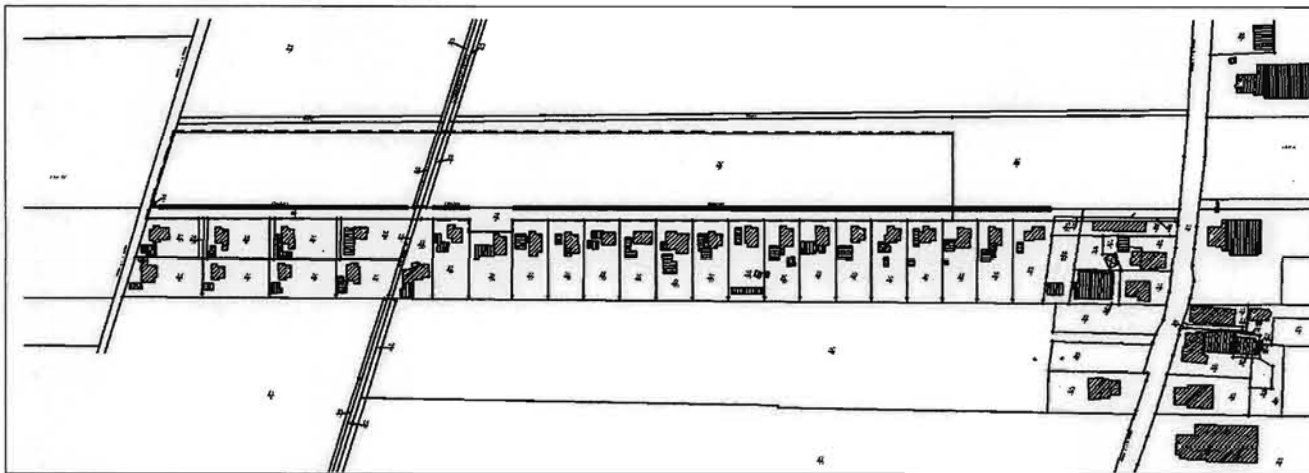
8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GEMEINDE BUNDE BEBAUUNGSPLAN 03.07 "SCHULSTRASSE - NORD" ORTSCHAFT BUNDERHEE MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Übersichtsplan M 1:5000



M 1:1000

0 10 20 30 40 50 100

Niedersächsische Landesgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich
Aufgestellt: Aurich, den 20.10.2003 KP Zul. geändert 08.01.2004