

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 05.10

„Moorstraße-Ost“

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. 05.10 „Moorstraße-Ost“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO am 30.06.2015 als Satzung beschlossen.

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

Bunde, den 07.07.2015

SIEGEL
gez. Sap / Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 19.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.10 „Moorstraße-Ost“ beschlossen.

Bunde, den 08.07.2015

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.
gez. Sap / Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 05.05.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05.10 „Moorstraße-Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 05.10 „Moorstraße-Ost“ mit der Begründung hat vom 30.07.2014 bis 29.08.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 08.07.2015

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.
gez. Sap / Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 17.11.2014 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05.10 „Moorstraße-Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05.10 „Moorstraße-Ost“ mit der Begründung hat vom 19.02.2015 bis 18.03.2015 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 08.07.2015

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.
gez. Sap / Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 05.10 „Moorstraße-Ost“ 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 08.07.2015

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.
gez. Sap / Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 05.10 „Moorstraße-Ost“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.08.2015 in Kraft getreten.

Bunde, den 10.08.2015

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.
Sap / Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 05.10 „Moorstraße-Ost“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 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 07.03.2014
Quelle: Gemeinde Bunde, Gemarkung Wymeer, Flur 30
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: LGLN
© 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 07.03.2014). 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 06.07.2015

gez. 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. Schneider / Verfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der Nutzung

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO werden die in Verbindung mit § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschlossen.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO darf die maximale Gebäudehöhe (FH) insgesamt 9.50 m nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Moorstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn vor dem Baugrundstück, mittig.

§ 3 Entwässerung der privaten Grundstücke

Für die Entwässerung der privaten Baugrundstücke sind folgende Maßnahmen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB):

Im oberen Plangebietsabschnitt ist entlang der östlichen Grenze ein Graben / Gewässer III. Ordnung mit einer Sohltiefe von -0,90mNN bis -1,00 mNN herzustellen. Der Graben wird abflusswirksam an den nördlich am Gebietsrand verlaufenden Graben III. Ordnung angeschlossen.

Das Niederschlagswasser des unteren Plangebietsabschnittes wird in den hier östlich verlaufenden Graben III. Ordnung eingeleitet. Dieser Graben ist nach den hydraulischen Erfordernissen auszubauen, mit Sohltiefen von -0,90 mNN bis -1,00 mNN (Grabenecke). Der Graben wird von West nach Ost verlaufend bis zum Hauptvorflutgraben auf dem Flurstück 65/1 verlängert.

In den im Bebauungsplan bezeichneten Bereich entlang der an den östlichen Grundstücksgrenzen festgesetzten Gräben sind zudem Retentionsräume (Überflutungsereignis) in einer Breite von 2 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die hierfür erforderlichen Geländehöhen neben dem Gewässer sind mit der Gemeinde abzustimmen. In der Berechnung werden hierfür ein rechnerisch ansetzbarer Grundstückstreifen von ca. 2 m Breite und eine max. Einstauhöhe von ca. 10 bis 15 cm angesetzt. Die Modellierung dieser Flächen ist jedem Grundstückseigentümer vorbehalten.

In den Retentionsräumen wird die Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen.

Die ordnungsgemäße Unterhaltung des Grabens unterliegt den Grundstückseigentümern.

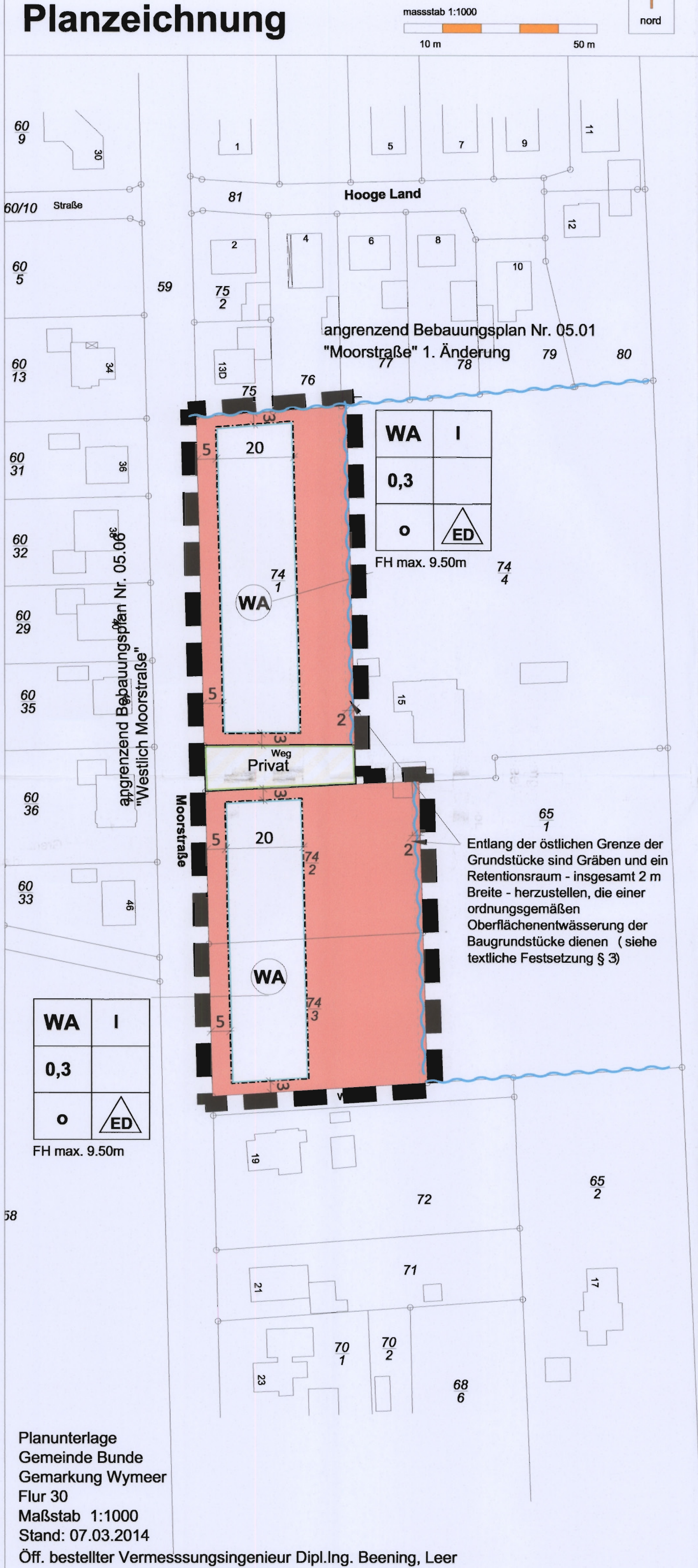
Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.10 identisch.
- Dachform**
Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten, wobei die obere Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Daneben sind Walmdächer allgemein zulässig.
- 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.
- 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

- 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 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, Aurich, Tel. 04941/17799-32, unverzüglich angezeigt 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Alttablagerungen** oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden.
- Es wird auf die **Erkundungspflicht** der Ausbauunternehmer verwiesen. Der Unternehmer genügt dieser Pflicht 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.
- 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 somit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z.B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen ggfs. 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 sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).
- Das Plangebiet grenzt an **landwirtschaftliche Flächen**. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Planzeichnung



Planunterlage
Gemeinde Bunde
Gemarkung Wymeer
Flur 30
Maßstab 1:1000
Stand: 07.03.2014
Öff. bestellter Vermessungsingenieur Dipl.Ing. Beening, Leer

Rechtsgrundlagen

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);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);
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

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO siehe textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Maximale Zahl der Vollgeschosse
FH Maximale Firsthöhe über Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung § 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze
[] Nicht überbaubare Fläche
[] Überbaubare Fläche
o Offene Bauweise
[] Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

[] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Private Zuwegung
— Straßenbegrenzungslinie

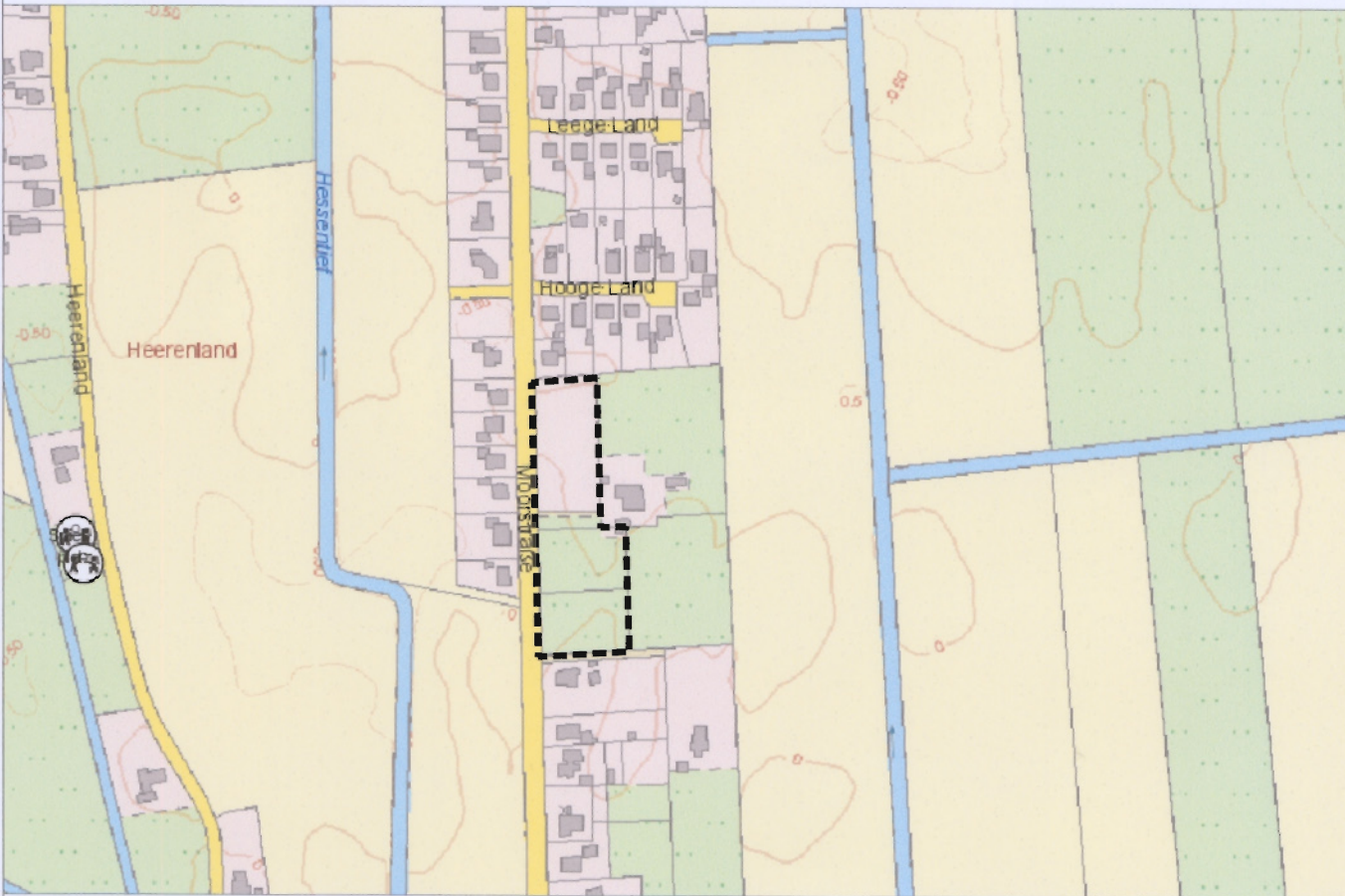
Wasserwirtschaft

~ Gräben (III. Ordnung) (nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

[] Grenze des Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 05.10

"Moorstraße-Ost"

mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

-Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB-

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer



Im Auftrag erstellt durch:
P3..
P3 Planungsteam GbR mbH

Oliver Straße 33a 26121 Oldenburg
Tel: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211

Abschrift