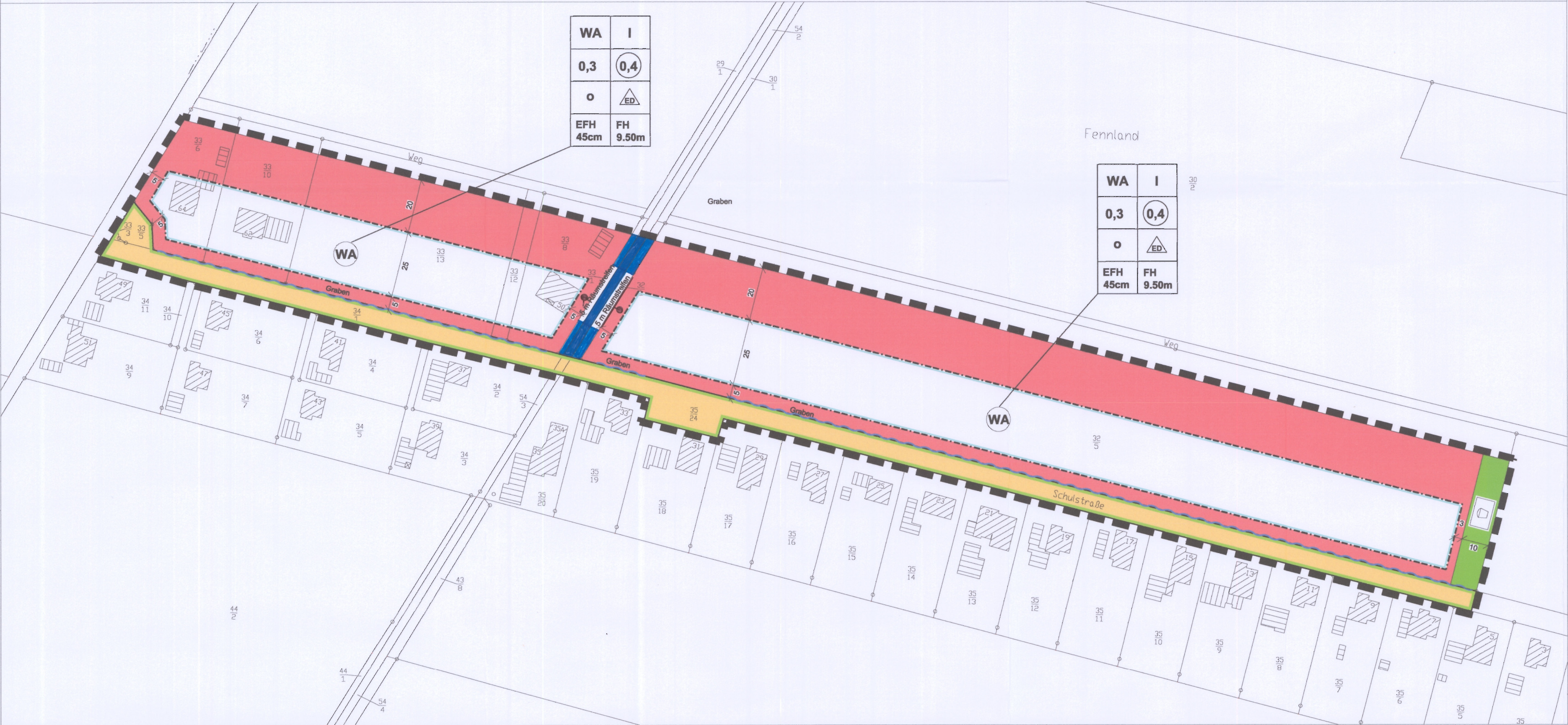


Planzeichnung



Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

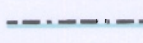
0,3

Grundflächenzahl

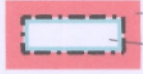
0,4

Geschossflächenzahl

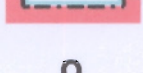
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



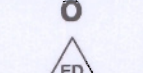
Baugrenze



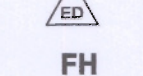
Nicht überbaubare Fläche



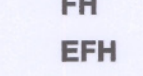
Überbaubare Fläche



Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Maximale Firsthöhe

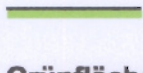


Maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe

Verkehrsflächen

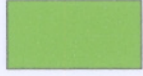


Straßenverkehrsfläche

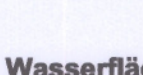


Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

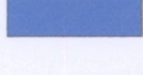


Zweckbestimmung, Spielanlage

Wasserflächen

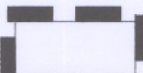


Graben



Wasserfläche

Sonstige Planzeichen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche 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 **Traufhöhe**  
- im Rahmen der 1. Änderung des Planes entfallen -

Hinweise

1. **Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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. **Erkundungspflicht**  
Auf die Erkundungspflicht der Bauunternehmen bei den Ver- und Entsorgungsträgern wird hingewiesen.

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);

Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Nach § 84 NBauO

- § 1 **Dachform**  
Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten, wobei die obere Hälfte des Giebeldreieckes abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Daneben sind Walmdächer allgemein zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.
- § 2 **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.
- § 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.  
Solaranlagen und Dachflächenfenster sind zugelassen
- § 4 **Nichtanwendung der gestalterischen Festsetzungen**  
Für Garagen und Nebengebäude gemäß § 12 und § 14 BauNVO (z.B. Wintergärten, Carports, Gartenlauben, Blockhütten) gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht.

Nachrichtliche Übernahmen

Die wasserbehördliche Plangenehmigung gemäß den §§ 119 und 128 NDSchG wurde vom Landkreis Leer am 22.03.2004 erteilt - Az. III/68-sch-kl-I-1-32/04.

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 03.07  
"Schulstraße Nord"  
1. Änderung

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Bunde  
Landkreis Leer

