Gemarkung Bunderneuland
Flur 10
Maßstab 1:1000
Daten05c / 05089xa

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuchs und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bunde am 09.03.2006 diese Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.23 „Gewerbegebiet Bunde-West" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Gemäß § 233 i. V. m. § 244 BauGB hat die Gemeinde Bunde für diesen Bebauungsplan die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung angewendet.

Bunde, 10.3.2006 SIEGEL Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.01.2002 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.23 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, 10.3.2006 i.A. Bürgermeister

- **Planunterlage**

Liegenschaftskarte: Gemarkung Bunderneuland, Flur 10, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.07.2005). 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, 07.04.2006 D. Becking ÖbVI

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für die Aufstellung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.23 besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Feststellung ist gemäß § 3a, Satz 2 des Gesetzes für die Umweltverträglichkeitsprüfung bekannt gemacht worden. Die Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar.

Bunde, 10.3.2006 i.A. Bürgermeister

- **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, 10.3.2006 gez. Unterschrift Planverfasser

- **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.02.2005 dem Entwurf der Neuaufstellung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB~~/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.06.2005 bis 18.7.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, 10.3.2006 i.A. Bürgermeister

- **Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Gemäß § 3(3) BauGB hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde in seiner Sitzung am 31.10.2005 und am 05.12.2005 dem geänderten Entwurf der Neuaufstellung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.11.2005 bis 16.12.2005 sowie erneut vom 06.01.2006 bis 23.01.2006 gemäß § 3 (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, 10.3.2006 i.A. Bürgermeister

- **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.03.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, 10.3.2006 i.A. Bürgermeister

- **In-Kraft-Treten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10(3) BauGB am 18.04.2006 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.04.2006 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, 25.04.2006 i.A. Bürgermeister

- **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, Bürgermeister

Nicht zutreffendes bitte streichen

Textliche Festsetzungen

Zur Übersicht sind nachfolgend die textlichen Festsetzungen sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aufgeführt:

§ 1 Gemäß § 19 (4) BauNVO wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen. Im Einzelfall kann als Ausnahme eine Überschreitung nach § 19 (4) Satz 4 BauNVO zugelassen werden.

§ 2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Im Einzelfall können auf den nicht überbaubaren Flächen im Bereich der 40m Bauverbotszone der Autobahn in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung jedoch bauliche Anlagen – ausgenommen Hochbauten jeder Art im Sinne von § 9(1) Nr. 1 FStrG, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges i. S. von § 9 (1) S.2 FStrG und Anlagen nach Satz 1 – als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 3 Innerhalb der Baugebiete, in denen eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt ist, sind bauliche Anlagen von mehr als 50m Länge zulässig.

§ 4 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

§ 5 Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes bei Gebäuden oder Wohnungen, die für betriebsbezogenes Wohnen genutzt werden sollen, alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen sind, dass sie ein Schalldämmmaß R'w von mindestens 34 dB aufweisen. Bei Schlafräumen ist dafür zu sorgen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen eine ausreichende Lüftung ermöglicht wird. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Bei – zum Zeitpunkt der Planneuaufstellung schon genehmigten - Wohngebäuden im Plangebiet gilt diese Bestimmung bei einer Sanierung, wesentlicher Änderung oder beim Neubau. Auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" wird verwiesen.

§ 6 Gemäß § 9 (1), Nr. 20 BauGB sind innerhalb aller Baugebiete mindestens 10% der Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen dicht anzupflanzen und zu unterhalten. Die **Anpflanzungen** sind an den sich jeweils ergebenden seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorzunehmen. Entsprechende Anpflanzungen entlang der Straßengrenzen können angerechnet werden.

Ebenso sind die privaten Grünflächen flächendeckend dicht mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sämtliche Anpflanzungen sind gemäß der untenstehenden Pflanzhinweise auszuführen.

§ 7 Auf den entsprechend gekennzeichneten **öffentlichen Grünflächen** wird ein Erdwall angelegt und bepflanzt. Die Anpflanzungen werden gemäß der untenstehenden Pflanzhinweise ausgeführt.

§ 8 Zur **Kompensation** der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Ersatzflächen in den Flächenpools der Gemeinde entwickelt:
Im Flächenpool *Bunderneuland* eine Fläche mit einer Größe von 0,6060ha
Im Flächenpool *Bruder Schloot* eine Fläche mit einer Größe von 0,6120ha
Die Entwicklungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen der Flächenpools bestimmt. Die Lage und der Zuschnitt der Flächen in den Flächenpools werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

§ 9 In den Gewerbegebieten gelten die festgesetzten **flächenbezogenen Schallleistungspegel.** Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden. Bei bereits genehmigten Nutzungen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

§ 10 Gemäß § 1(5) BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb eines Abstandes von 30m zur Fahrbahnmitte der Planstraße A die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden, sofern sie in Form eines weitgehend freistehenden und überwiegend durch Wohnen genutzten Hauses vorgesehen werden. Betriebsbezogenes Wohnen, das in andere Gebäude integriert ist und bei dem das Wohnen nur einen untergeordneten Teil einnimmt, ist von dieser Regelung nicht betroffen.

Pflanzhinweise zu den textlichen Festsetzungen § 6 und § 7:
Die folgenden Gehölzarten sind vorzugsweise bei den Pflanzmaßnahmen zu verwenden:

Deutscher Name	Botanischer Name
Stieleiche	Quercus robur
Roterle	Alnus glutinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hundsrose	Rosa canina
Faulbaum	Rhamnus frangula
Silberweide	Salix alba
Grauweide	Salix cinerea
Mandelweide	Salix triandra
Purpurweide	Salix purpurea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Als Pflanzware sind 1,5m hohe Heister ohne Ballen bzw. 1m hohe Sträucher ohne Ballen zu verwenden. Sträucher sind zweireihig versetzt in Gruppen von drei bis fünf im Abstand von ca. 1m, die Bäume einzeln oder zu dritt in Gruppen im Abstand von ca. 1,2m zu pflanzen.

Hinweise

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen und Hinweise für die Pläne:

1) Das **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 12 zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.7.2001.
2) Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Art 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993).
3) Die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wen nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Gewässerschutz: Jegliche Veränderung an vorhandenen Gewässern (Verfüllungen, Uferbefestigungen us.) bedürfen gemäß dem Nds. Wassergesetz einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer beantragt werden muss. Die vorhandenen Gräben sind gemäß dem Nds. Wassergesetz von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.

Die Räumstreifen der Gewässer sind gemäß der Sielachtsatzung freizuhalten.

Versorgungsleitungen: Für bestehende Leitungstrassen im Gebiet des Bebauungsplanes wird auf die entsprechenden Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückeigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmer zu erkundigen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind.

Mit **Inkrafttreten der Neuaufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 02.23 wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 02.23 aufgehoben.

Nachrichtliche Übernahmen

Die Flächen der im Plan eingetragenen **Sichtdreiecke** dürfen in mehr als 80cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 31 (2) NStrG).

Bauverbotszone entlang der Autobahn: Es wird auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Autobahn gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) hingewiesen. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass wegen der von der Bundesautobahn ausgehenden Emissionen (Lärm, Licht, Stäube, Gase etc.) im Baugebiet gegen den Träger der Straßenbaulast keine Ansprüche gestellt werden können."

Innerhalb der **Baubeschränkungszone** im Abstand von 100m vom befestigten Fahrbahnrand der BAB dürfen **Werbeanlagen** im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 9 (6) FStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich die Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde bedarf.

Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze eines Salzstocks
- Sichtdreieck
- Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone entlang der Autobahn

Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (siehe textliche Festsetzung §§ 1, 4, 5, 6)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,7 — Grundflächenzahl
- 1,6 — Geschossflächenzahl
- II — Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Nicht überbaubare Fläche
- Überbaubare Fläche (siehe textliche Festsetzung § 2)
- a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung § 3)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen , Wasserflächen

- Öffentliche Grünfläche *Zweckbestimmung: Erdwall* (siehe textliche Festsetzung § 7)
- Private Grünfläche (siehe textliche Festsetzung § 6)
- Gräben/Wasserflächen

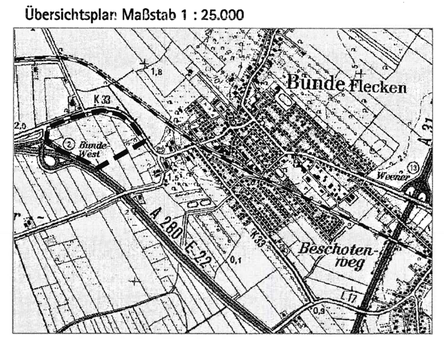
Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- FSP 67,5 / 52,5 — Flächenbezogener Schalleistungspegel (Höchstzulässige Schallemission je m² Grundstücksfläche in dB(A) Tagwert / Nachtwert / siehe auch textliche Festsetzung § 9)
- Pumpstation
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Zweckbestimmung Räumstreifen) (siehe Hinweise Gewässerschutz)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Bebauungsplan Nr. 02.23

"Gewerbegebiet Bunde-West"

Neuaufstellung

Gemeinde Bunde

Landkreis Leer

P3... Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211

3/06

Abschrift