

## Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 04.04

## „Ditzumerverlaat“ Teilplan A, 2. Änderung

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) und § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bunde diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften ~~an-~~<sup>zu</sup> ~~er-~~<sup>fü</sup>llen, als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

*✗ aufgrund der epidemischen Lage im  
Unlaufverfahren nach § 182 Abs. 2  
Nr. 1 NkomVG*



Bunde, den **30.03.2021**

gez. Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den **12.04.2021**

gez. i.A. ....

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 07.10.2020 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt.

Bunde, den **12.04.2021**

gez. i.A. ....

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB ~~in seiner Sitzung am~~<sup>am 30.03.2021</sup> ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den **12.04.2021**

i. A. ....

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A ist gemäß § 10 (3) BauGB am ~~30.03.2021~~<sup>30.03.2021</sup> ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den **12.04.2021**

i. A. ....

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A ist

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans;
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

i. A. ....

### Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000

Gemeinde Bunde, Gemarkung Landschaftspolder Flur 1 / Gemarkung Ditzumerhamrich Flur 4

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 29.10.2020

Herausgebervermerk: © 2020, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung 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 29.10.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den **10.03.2021**

gez. Off. bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Beening

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den

gez. Dr. Schneider / Planverfasser

## Nachrichtliche Übernahmen

- **Wasserbehördliche Erlaubnis (für den Ursprungsplan)** – Die wasserbehördliche Erlaubnis und Genehmigung gemäß den §§ 2, 3, 4, 10, 12, 61, 119, 128 und 170 des Nds. Wassergesetzes wurde vom Landkreis Leer am 04.06.1998 (AZ. IV/68-sch-kli-8/1-75/98) erteilt.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist;

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist.

## Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 23.07.2020)

Gemeinde Bunde

Gemarkung Landschaftspolder, Flur 1

Gemarkung Ditzumerhamrich, Flur 4

Stand: 29.10.2020

Öff. bestellter Vermessungsingenieur Dipl.Ing.Beening, Leer



## Textliche Festsetzungen

### § 1 Bauliche Nutzungen

*- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan mit Ergänzung aus der 1. Änderung des Planes -*

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten folgende Nutzungsregelungen:

In den WA 1-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

In der WA 2-Gebieten werden gemäß § 1 (6) BauNVO die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf das Beherbergungsgewerbe (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen.

Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gemäß § 1 (9) BauNVO in den WA 1- und WA 2-Gebieten als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig.

### § 2 Bauweise

*- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan mit Ergänzung aus der 1. Änderung des Planes --*

Innerhalb der Baugebiete WA 2 wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Grundsätzlich gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass die Hauptbaukörper der baulichen Anlagen dabei eine Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen.

### § 3 Höhenbegrenzung

*-- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan mit ergänzender Klarstellung zum oberen Bezugspunkt aus der 1. Änderung des Planes --*

Die maximale Firsthöhe (FH) darf in den WA 1- und WA 2-Gebieten nicht mehr als 9,0 m betragen (§ 15 (2) Nr. 4 BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden Straße in der jeweiligen Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

### § 4 Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen

*- Inhaltliche Übernahme aus Ursprungsplan -*

Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm gemessen in einem Meter über Grund, die nicht notwendigerweise im Zuge der Erschließung oder zur Gewässerunterhaltung beseitigt werden müssen, sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt mit geeigneten Laubbäumen (s. Pflanzliste im Anhang der Begründung) mit einem Stammumfang von 16/18 cm (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

In den Baugebieten WA 2 wird festgesetzt, dass je 350 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum gepflanzt wird (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

In den Baugebieten WA 2 wird festgesetzt, dass jeweils eine Grundstücksgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen freiwachsend oder als Hecke zu bepflanzen ist (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

## Hinweise

- **Altablagerungen** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- **Leitungsbetreiber** - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u. a. Wasser, Gas Strom, Kommunikation) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.
- **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampf-mittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.
- **Artenschutz** - Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz der Fauna nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Bäume vorher auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht werden.
- **Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.
- **Überplanung** - Mit dem Inkrafttreten der Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ (Teilplan A) treten die entsprechenden Festsetzungen im bisherigen Plan außer Kraft.

## Örtliche Bauvorschriften

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) in der Lage und Ausdehnung, die sie durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat (Teilbereich A)“ erfahren. Die Regelungsinhalte der Örtlichen Bauvorschrift i. d. F. des Ursprungsplanes und der 1. Änderung des B-Plans Nr. 04.04 gelten fort.

## Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH 9 m Firsthöhe, als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Art der Bauweise: abweichend

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

### Grünflächen

Grünflächen

Spielfeld

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

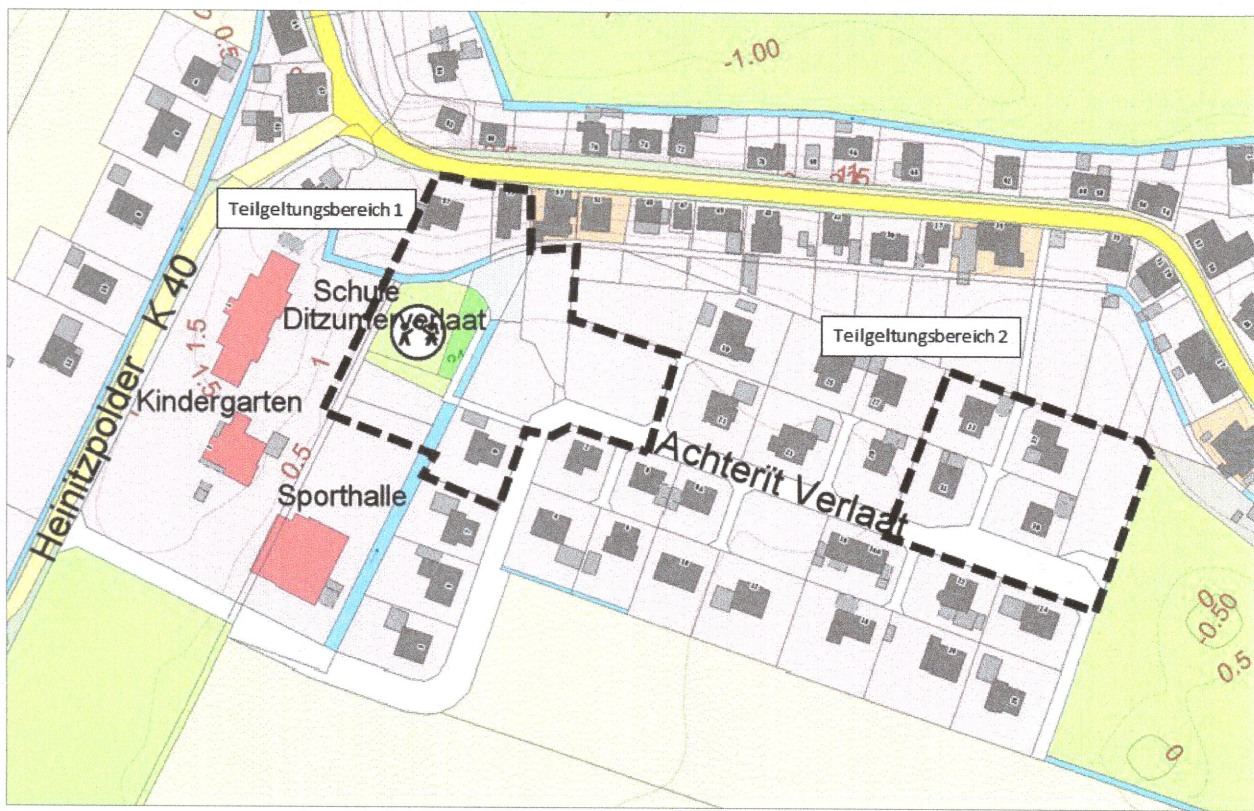
Wasserflächen

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2020

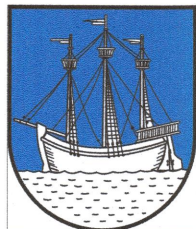
## Bebauungsplan Nr. 04.04

### "Ditzumerverlaat" Teilplan A 2. Änderung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 BauNVO

## Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



Im Auftrag:

**P3...**

Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Abschrift