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 § 44der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der ~~Gemeinde~~ Samtgemeinde Bunde diesen Bebauungsplan Nr. 02.27 , bestehend aus der Planzeichnung und den ~~rechts stehenden~~ / neben - stehenden / ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~rechtsstehenden~~ / neben - stehenden / ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bunde, den 23. DEZ. 1998

Siegel

Samtgem.- Bürgermeister — Sam.- Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat der Gemeinde~~ Samtgemeindeausschuß hat in seiner Sitzung am 15.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.27 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Bunde, den 23. DEZ. 1998 — Der Samtgemeindedirektor Im Auftrage — Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Inselkarte
Maßstab: 1:2000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 03.07.96). 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 19.11.1998

ÖbVI Dipl.-Ing. W. Janßen — ges. Janßen — Siegel — Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

..... den ..... Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat der Gemeinde~~ Samtgemeindeausschuß hat in seiner Sitzung am 15.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ohne öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB~~ beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.11.1997 bis 30.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 23. DEZ. 1998 — Der Samtgemeindedirektor Im Auftrage — Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der ~~Rat der Gemeinde~~ Samtgemeindeausschuß hat in seiner Sitzung am 11.01.1998 den 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 05.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.03.1998 bis 30.04.1998 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 23. DEZ. 1998 — Der Samtgemeindedirektor Im Auftrage — Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der ~~Gemeinde~~ Samtgemeindeausschuß hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 23. DEZ. 1998 — Der Samtgemeindedirektor Im Auftrage — Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 07.01.1999 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. 34.1.-WNR-14) ~~für Mängeln / mit Auflagen~~ / ~~mit Ausnahme der durch~~ ..... beanstandete Teile nicht geltend gemacht.

LEER, den 26.02.1999

Aufsichtsbehörde — i.A. — Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

..... den ..... Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am ..... in Amtsblatt ..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

..... den ..... Unterschrift

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.

..... den ..... Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

..... den ..... Unterschrift

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

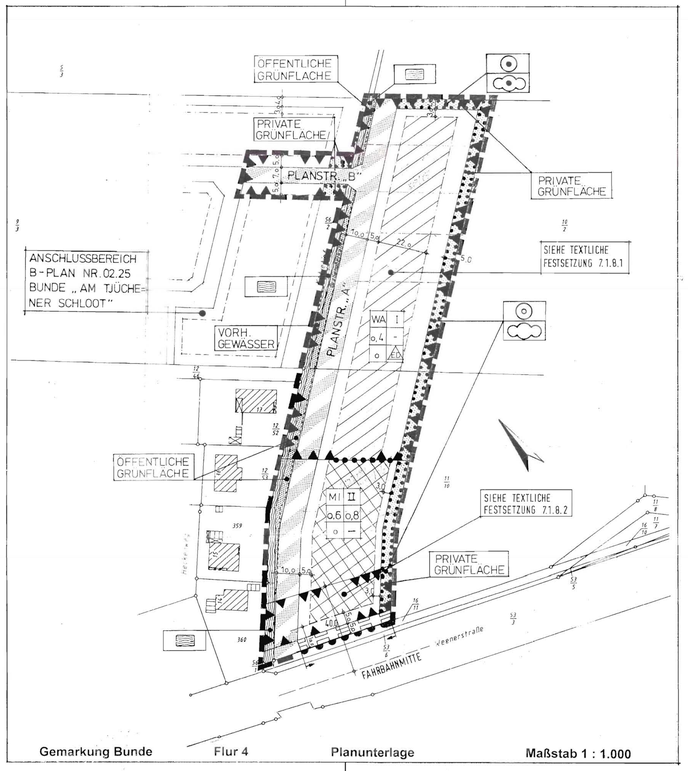
..... den ..... Unterschrift

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..... den .....

Höhere Verwaltungsbehörde ..... Unterschrift



Gemarkung Bunde — Flur 4 — Planunterlage — Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 9 (1) BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI — MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4/0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL
0,8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
I, II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — OFFENE BAUWEISE
ED — NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (TEMPO 30-ZONE)

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
ERHALTUNG VON GEWÄSSERN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
GRABEN
BEREICH MIT DURCHGEHENDEM ZU- UND ABFAHRTSVERBOT
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNGEN DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

7.1.8 LÄRMSCHUTZ

7.1.8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB entsprechend gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes ist bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, an den der Emissionsquelle zugewandten und bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten der Aufenthaltsräume bei allen Bauteilen (Fenster, Türen, Wände, Dächer) die Schallschutzklasse II einzuhalten.
Bei Schlafräumen, die zur lärmzugewandten und bis zu 90° abgewandten Seite orientiert sind, kann es nachts zu Störungen der Nachtruhe bei geöffneten Fenstern kommen.
In diesen Fällen ist durch schallgedämpfte Lüfter eine Belüftung sicherzustellen.

7.1.8.2 Außenwohnbereiche und Wohnräume, die zum ständigen Aufenthalt von Personen gedacht sind, sind bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m ab Straßenmitte Landesstraße 16 auf der der Landesstraße 16 zugewandten Hausseite nicht zulässig. Seitlich davon werden die Orientierungswerte eingehalten.

7.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG GEM. §§ 56, 97 u. 98 NBauO (diese gelten lediglich im WA-Bereich und nicht im Mischgebiet)

7.2.1 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 Gebaudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.
Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

7.2.2 DACHNEIGUNG

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 35° und nicht mehr als 50° betragen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch flachgeneigte Dächer und auch Flachdächer zulässig.

7.2.3 DACHDECKUNG

Für die Dachdeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in naturroten bis braunen (RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015 und 8019) und ausnahmsweise schwarzen (RAL-Farbskala Nr. 9004 und 9011) Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind.

7.2.4 AUSNAHMEREGELUNG: Wintergärten, Carports, Blockhütten, Gartenlauben

Für vorgenannte Objekte gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht.

7.2.5 **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

7.2.5.1 Auf den Baugrundstücken ist gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 25 je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum zu pflanzen.

7.2.5.2 Zur weiteren Durchgrünung der Bauflächen ist gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 25a jeweils eine Grundstücksgrenze mit standortgerechten heimischen Gehölzen, freiwachsend oder als Hecke zu bepflanzen.

7.2.5.3 Der südöstliche Plangebietsrand wird eingegrünt.
Hierzu wird auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein 5 m breiter Gehölzsaum aus Sträuchern und Baumen (20%) vorgesehen.
Gepflanzt wird in 4 Reihen, Abstand in der Reihe 1,2 m.

Die Pflanzware soll aus standortheimischen Gehölzen (Sträucher 2 x V, Höhe 60 - 100 cm, Bäume 14/16) bestehen.

7.2.5.4 Zur Auflockerung des Ortsbildes, als positiver Klimafaktor sowie als Lebensraum, u.a. für Wirbellose, sollen entlang der Planstraße standortgerechte, heimische Laubbäume (StU 18 - 20 cm) gepflanzt werden.
Geeignete Arten sind im Anhang aufgeführt.

7.2.5.5 Gemaß § 1 (5) BauNVO werden im Mischgebiet Vergnügungsstätten i.S.v. § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

7.2.5.6 LISTE GEEIGNETER GEHÖLZARTEN FÜR DAS PLANGEBIET:

Artenliste standortgerechter heimischer Sträucher und Bäume, besonders geeignet für die randliche Eingrünung des Plangebietes.

Raumbildende Baumarten:		A	B	C
Acer campestre. +	Feldahorn	x	x	x
Betula pendula	Sandbirke	x		x
Carpinus betulus. +	Hainbuche	x	x	x
Fagus sylvatica. +	Rotbuche	x	x	
Quercus petraea. +	Traubeneiche	x	x	x
Quercus robur. +	Stieleiche	x	x	x
Tilia cordata. +	Winterlinde	x	x	x

Bäume, Großsträucher, Sträucher und Heckenpflanzen, geeignet für die Eingrünung des Plangebietes sowie für Privatgärten.

Acer campestre. * +	Feldahorn	x	x	x
Berberis vulgaris. *	Berberitze	x	x	x
Buxus sempervirens. *	Buchsbaum	x	x	x
Carpinus betulus. * +	Hainbuche	x	x	x
Cornus mas. +	Kornelkirsche	x	x	x
Cornus sanguinea. +	Europäischer Hartriegel	x	x	x
Corylus avellana. +	Haselnuß	x	x	x
Crataegus monogyna. *	Weißdorn	x	x	x
Euonymus europaeus. -	Pfaffenhütchen			x
Fagus sylvatica. * +	Rotbuche		x	
Hedera helix. -	Efeu	x	x	x
Lonicera xylosteum. -	Heckenkirsche	x	x	x
Prunus spinosa	Schlehe	x	x	x
Rhamnus frangula. -	Faulbaum	x		x
Rubus spec.	Brombeere	x	x	x
Virbunum lantana. -	Wolliger Schneeball		x	x
Virbunum opulus. -	Gewöhnlicher Schneeball		x	x
Rosa div. spec.	Wildrosen		x	x
Sambucus nigra. +	Schwarzer Holunder	x	x	x
Sorbus aucuparia. +	Eberesche	x		x

Bäume für den innerörtlichen Bereich:
Die Pflanzenauswahl für den innerörtlichen Bereich orientiert sich nicht mehr streng an die potentielle natürliche Vegetation, da in Gärten von jeher auch andere heimische Gehölze gepflanzt wurden. Über die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (s. o.) hinaus werden im folgenden die in älteren Gärten vorgefundenen Arten sowie allgemein empfehlenswerte Arten für den örtlichen Bereich vorgeschlagen.

		A	B	C
Acer platanoides. +	Spitzahorn	x	x	x
Acer pseudoplatanus. +	Bergahorn	x	x	x
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	x		
Alnus glutinosa	Roterle	x	x	
Betula pubescens	Moorbirke	x		x
Crataegus laevigata. *	Rotdorn	x	x	
Fraxinus excelsior	Esche	x		
Fagus silvatica Atropunicea. +	Blutbuche		x	x
Ilex aquifolium. *	Stechpalme	x	x	x
Ligustrum vulgare. * -	Liguster			
Taxus baccata. -	Eibe	x	x	x

* geeignete Arten für streng geschnittene Arten
\+ gut geeignete Arten für Kinderspielplätze
\- ungeeignete Arten für Kinderspielplätze

A Bienenweide
B Deckungspflanze für Vögel und Kleintiere
C Nahrungspflanze

8. **HINWEISE**

8.1 BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Niedersächs. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Leer (Tel.: 0491/926-1213) oder der ostfriesischen Landschaft in Aurich für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

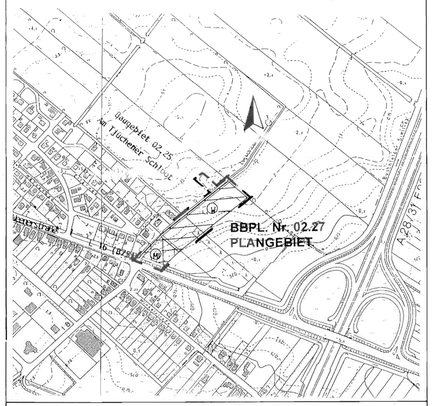
8.2 ALTLASTEN

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

8.3 ZUR GRÜNORDNUNG

Als Empfehlung gilt, daß die Gärten als zusammenhängende Grünflächen gestaltet werden sollten. Sie könnten als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzungen mit Einzelgehölzen angelegt werden. Der Anteil der Coniferen sollte 10% des Anteils der Einzelgehölze nicht überschreiten.

ÜBERSICHTSPLAN (M. 1 : 5.000)



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.4.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
Der parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitete und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer vorgelegte Oberflächenentwässerungsplan ist genehmigt. Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes 02.27 umgesetzt.

BEBAUUNGSPLAN Nr. 02.27
BUNDE, "NÖRDLICH WEENERSTRASSE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG
GEM. §§ 56, 97 UND 98 NBauO

UNTER TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 02.25
"AM TJÜCHENER SCHLOOT"

SAMTGEMEINDE BUNDE
MITGLIEDSGEMEINDE BUNDE
LANDKREIS LEER

BEARBEITET BE/DI
MASSTAB 1:1000
AURICH, den 07.10.1997
Geändert: 21.10.1998

ARCHITEKT EL. 3568
Außendienststelle Aurich
Am Pferdemarkt 1
26603 Aurich
Telefon (04841) 1705-0
Telefax (04841) 1705-22
NLG

1. Abschrift