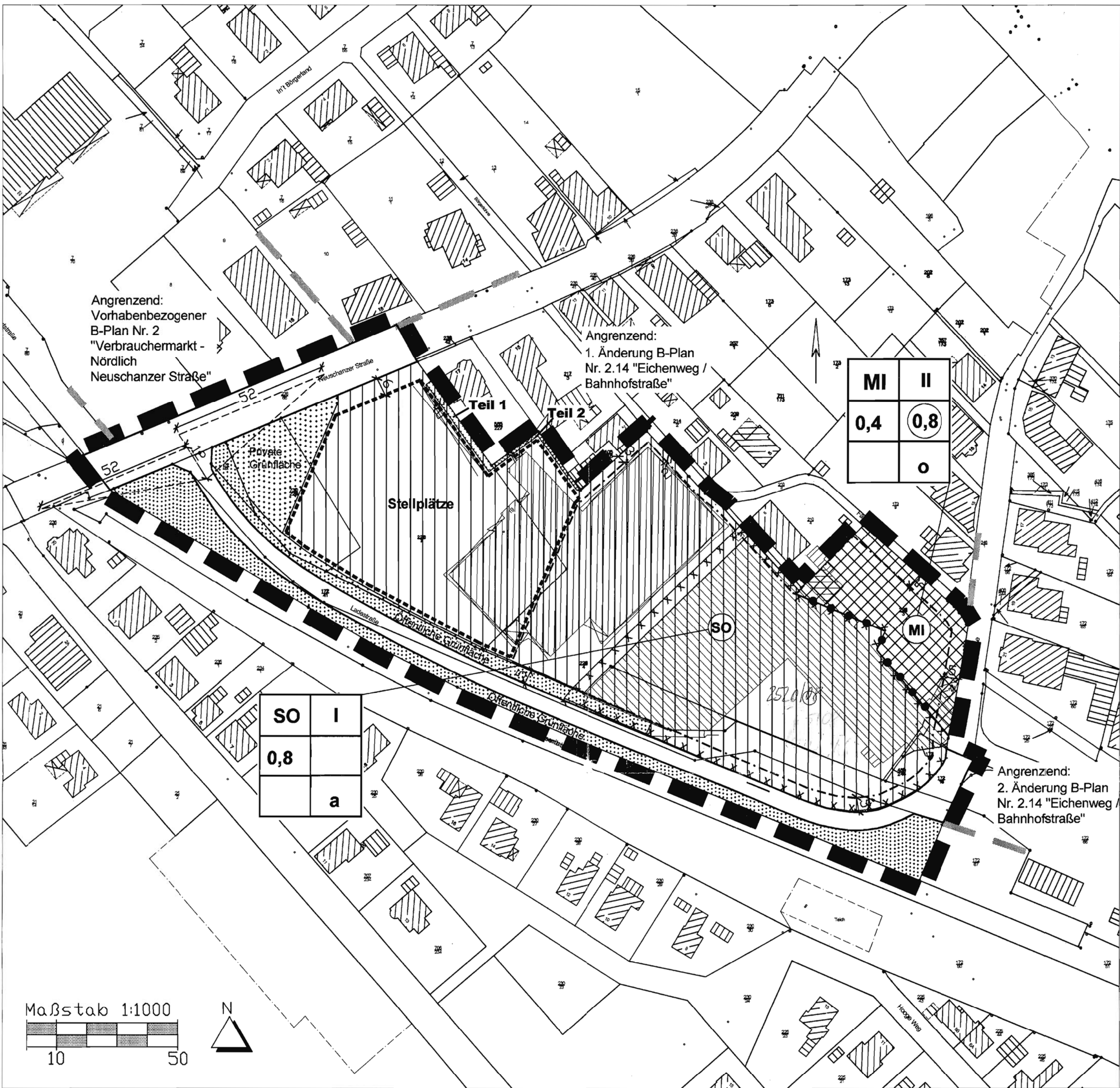


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Främbel</b></p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bunde diesen Bebauungsplan Nr. 02.21, <u>Sondergebiet - Verbrauchermarkt</u>, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Bunde, den <u>04. Jan. 2008</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  <p>SIEGEL</p> <p><u>Gez. Sapf / Bürgermeister</u></p> |
| <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 07.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.21, <u>Sondergebiet - Verbrauchermarkt</u> beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB <u>durch Aushang</u> ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bunde, den <u>04. Jan. 2008</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Gez. Sapf / Bürgermeister</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                         |
| <p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 10.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.21, <u>Sondergebiet - Verbrauchermarkt</u> und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden <u>durch Aushang</u> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 20.9.2007 bis 19.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Bunde, den <u>04. Jan. 2008</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Gez. Sapf / Bürgermeister</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                         |
| <p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 02.21, <u>Sondergebiet - Verbrauchermarkt</u> nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.12.2007 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Bunde, den <u>04. Jan. 2008</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Gez. Sapf / Bürgermeister</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                         |
| <p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 02.21, <u>Sondergebiet - Verbrauchermarkt</u> ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <u>15.05.2008</u> im <u>Amtsblatt</u> bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 02.21, <u>Sondergebiet - Verbrauchermarkt</u> ist damit am <u>15.05.2008</u> in Kraft getreten.</p> <p>Bunde, den <u>26. Mai 2008</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Bürgermeister</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                         |
| <p><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Bunde, den</p> <p style="text-align: right;"><u>Bürgermeister</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                         |
| <p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Kartengrundlage: ALK, Maßstab: 1 : 1.000, Stand: 26.6.2007</p> <p>Herausgebervermerk: Vermessungs- und Katasterbehörde bzw. öffentlich bestellter Vermesser</p> <p>Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom <u>26.6.2007</u>). 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.</p> <p>Vermessungsbüro Hattermann, Öffentl. best. Verm. Ing. Emden</p> <p style="text-align: right;"><u>27.1.2008</u> <u>J. Schneider</u></p> |                                                                                                                                         |
| <p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p>P3 Planungsteam GbR mbH, Offener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210</p> <p>Oldenburg, den</p> <p style="text-align: right;"><u>Gez. Schneider / Planverfasser</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                         |



**Art der baulichen Nutzung**

 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: *Großflächiger Einzelhandel*

 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,8** Grundflächenzahl

 Geschossflächenzahl

**I** Maximale Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

 Baugrenze

 Nicht überbaubare Fläche

 Überbaubare Fläche

**o** Offene Bauweise

**a** Abweichende Bauweise, Gebäude dürfen länger als 50m sein

**Verkehrsflächen**

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

**Grünflächen**

 Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: *Verkehrsgrün*

 Private Grünfläche

**Sonstige Planzeichen**

 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand)

 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Zweckbestimmung: *Stellplätze*

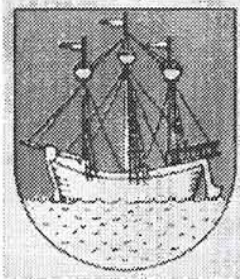
 Nutzungsgrenze

 Sichtdreieck

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

# Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



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

# Abschrift

**§ 1 Nutzungsbeschränkung / Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 11(3) BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ – folgende Nutzungen zulässig:

- **Verkehrsmarkt** bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.100m<sup>2</sup>.
- **Lebensmitteldiscounter** bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.000m<sup>2</sup> einschließlich betriebstypischem Randsortiment. Das Randsortiment darf 10 vom Hundert der Verkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.
- **Sonstige Anbieter** (Handel, Gastronomie, Dienstleister) zusammen maximal 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dabei müssen mindestens drei unterschiedliche Nutzungen vertreten sein. Ein einzelnes Sortiment bzw. eine einzelne Nutzung darf dabei höchstens 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen. Der **Sortimentsbereich Textil** wird auf maximal 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen: Spielhallen und andere Vergnügungstätten, Erotikshops, Videotheken und Arztpraxen.
- Ebenso zulässig sind **Lager- und Bürofächen**, die dem Betrieb zugeordnet sind, sowie **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal**, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

## § 2 Überbaubares Grundstück

Zum Baugrundstück und zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl sind auch die festgesetzten Grünflächen, die direkt an die Sondergebietsfläche angrenzen, heranzuziehen. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

Nachrichtliche Übernahme:

Die wasserbehördliche Erlaubnis für das Plangebiet wurde vom Landkreis Leer mit Datum vom 24.04.2008, Az. III/68-Ga-br-8/1-63/08-EOW-178/2008, erteilt.

### § 3 Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäudelängen über 50m sind zulässig.

#### § 4 Grünordnung / Flächen zum Anpflanzen / Baumpflanzung

**§ 4.1 Anpflanzungen:** Innerhalb der Sondergebietsfläche sind insgesamt 15 standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Sie sind dabei als Solitäräume zu pflanzen. Die festgesetzte private Grünfläche kann ebenfalls zur Anpflanzung von Sträuchern genutzt werden. Es ist aus beigefügter Artenliste zu wählen.

|           | Arten                                                                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bäume     | Hainbuche, Stieleiche, Buche, Winterlinde                                                                |
| Sträucher | Schlehe, Wildrosenarten, Haselnuss, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Salweide |

**§ 4.2 Zufahrt durch Grünfläche:** Die festgesetzte Grünfläche nördlich der *Ladestraße* darf für insgesamt zwei Zufahrten im Bereich der Stellplätze mit einer Breite von jeweils maximal 9m und einem Zugang mit einer Breite von max. 3m unterbrochen werden.

## § 5 Immissionsschutz / Lärmschutzmaßnahme

Gemäß § 9(1), Nr. 24 BauGB ist auf der umgrenzten Fläche (Teil 1) für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des Hauses Neuschauer Straße 17 die vorhandene Lärmschutzwand mit Überdachung (Tiefe der Überdachung = 2,5m, Höhe der Schirmkante über den Parkstrand = 2,5m, Schalldämmmaß  $R_w = 25$  dB) zu erhalten. Des Weiteren ist auf der umgrenzten Fläche (Teil 2) lückenlos eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80m zu errichten. Die flächenbezogene Masse der Wand muss mindestens  $20 \text{ kg/m}^2$  betragen und dicht sein.

Nachrichtliche Übernahme:  
Die wasserbehördliche Erlaubnis für das Plangebiet wurde vom Landkreis Leer mit Datum vom 24.04.2008, Az. III/68-Ga-br-8/1-63/08-EOW-178/2008, erteilt.