



<b>Präambel und Ausfertigung</b> Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Samtgemeinde Bunde diesen Bebauungsplan Nr. 04.04, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / übereinstimmenden / textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / übereinstimmenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:  Bunde, den 05.06.1998 Graf, Jop. (SIEGEL) Samtgemeindebürgermeister Van Hammen (SIEGEL) Samtgemeindedirektor	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Samtgemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.1998, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Bunde, den 05.06.1998 Der Samtgemeindedirektor Unterschrift
<b>Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss</b> Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 01.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.04 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Bunde, den 05.06.1998 Der Samtgemeindedirektor Unterschrift	<b>Anzeige</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 12.06.1998 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 25.18.13.372/97-98) mit Maßgaben / mit Aktualisierungen der durch den Bebauungsplan gekennzeichneten Teile nicht geltend gemacht. Bunde, den 06.06.1998 Aufsichtsbehörde (SIEGEL) (Unterschrift)
<b>Planunterlage</b> Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Inseffluorkarte Maßstab: 1:1000 u. 1:2000 Die Vorverfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). 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. Katasteramt: Leer, den 15.05.1998, auftrags: (SIEGEL) (Unterschrift) Vermessungsbeamteter	<b>Beitrittsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... (Az.: ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigegeben. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausliegen. ortsüblich bekannt gemacht. den ... Unterschrift
<b>Planverfasser</b> Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ... Oldenburg, den ... D. Janssen (SIEGEL) Planverfasser	<b>Inkrafttreten</b> Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ... im Amtsblatt ... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden. den ... Unterschrift
<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 05.03.1997, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine 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 am 04.10.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben von 13.10.1997 bis 13.11.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Bunde, den 05.06.1998 Der Samtgemeindedirektor Unterschrift	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. den ... Unterschrift
<b>Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</b> Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. den ... Unterschrift	<b>Mängel und Abwägung</b> Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. den ... Unterschrift
	<b>Vereinfachte Änderung</b> Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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
	<b>Genehmigung</b> 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 den Bebauungsplan gekennzeichneten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt. den ... Höhere Verwaltungsbehörde (SIEGEL) (Unterschrift)

Gemarkung Landschaftspolder Flur 1 tlw. Gemarkung Ditzumerhammrich Flur 4 tlw.

Maßstab 1:1000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 24.02.94 VIPI 5/94  
Katasteramt: Leer  
Planunterlage ergänzt am: VIPI  
Katasteramt: Leer

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	
WA Allgemeines Wohngebiet	
MI Mischgebiete	
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,8 Geschosflächenzahl	
0,6 Grundflächenzahl	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FHmax= 9,00 m maximale Firsthöhe	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen § 2)	
Baugrenze	
überbaubare Fläche	
nicht überbaubare Fläche	
4. 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	
Zweckbestimmung:	
Schule	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten	
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Turnhalle	
5. Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	

— Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	
12 Öffentliche Parkfläche	
F+R Fuß- und Radweg	
6. Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Spielplatz	
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Wasserfläche	
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nur Teilplan B)	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
9. Sonstige Planzeichen	
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	

## Textliche Festsetzungen

**§ 1 Bauliche Nutzungen**  
Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden gemäß § 1 [5] BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:  
Im WA<sub>1</sub>-Gebiet sind die gemäß § 4 [3] BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.  
Im WA<sub>2</sub>-Gebiet werden die gemäß § 4 [3] BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf das Beherbergungsgewerbe ausgeschlossen.  
Für die Mischgebiete werden gemäß § 1 [5] BauNVO Vergnügungsstätten nach § 6 [2] Nr. 8 und § 6 [3] BauNVO ausgeschlossen.

**§ 2 Bauweise**  
Innerhalb der Baugebiete (WA<sub>2</sub>) wird gemäß § 22 [4] BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Hauptbaukörper der baulichen Anlagen dürfen dabei eine Länge von 25 m nicht überschreiten.

**§ 3 Höhenbegrenzung**  
Gemäß § 16 [2] BauNVO darf die Firsthöhe in den Mischgebieten nicht mehr als 10,0 m und in den Allgemeinen Wohngebieten nicht mehr als 9,0 m betragen. Bezugspunkt ist die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrtrahnenmitte und der Gebäudemitte.

**§ 4 Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen**  
Gemäß § 9 [1] Nr. 25b BauGB sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm in einem Meter Höhe über Grund, die nicht notwendigerweise im Zuge der Erschließung oder zur Gewässerunterhaltung beseitigt werden müssen, 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.  
Das auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandene Erlin-Weidengehölz ist gemäß § 9 [1] Nr. 25b zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Nur Teilplan B)  
Gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß im Baugebiet WA<sub>2</sub> je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum gepflanzt wird.  
Gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß im Baugebiet WA<sub>2</sub> jeweils eine Grundstücksgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, freiwachsend oder als Hecke, zu bepflanzen ist.  
Gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB ist auf Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen (Pflanzliste s. Begründung). (Nur Teilplan B)

## Örtliche Bauvorschriften

**1. Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt das festgesetzte WA<sub>2</sub> des Bebauungsplans Nr. 04.04 Ditzumerverlaa der Samtgemeinde Bunde.

**2. Dachform**  
Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50° zu errichten. Daneben sind Walmdächer allgemein zulässig. Es sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Seitengiebel und Krüppelwalme ausgenommen.

**3. Dachdeckung**  
Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Solaranlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Als Grundlage für die rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015, 8018. Für anthrazitfarbene Töne gelten die RAL-Farbwerte 7015, 7022, 7024, 7043.

## Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Adressbehörde zu benachrichtigen.

3. Für bestehende Leitungstrassen im Gebiet der Bebauungsplanänderung wird auf die entsprechenden Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen.

## SAMTGEMEINDE BUNDE

Landkreis Leer

### Bebauungsplan Nr. 04.04 - Teilplan A „Ditzumerverlaa“ (Dollart)

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

