Verfahren

Bebauungsplan Nr. 02.18
„Am Langen Acker“
1. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bunde diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.18 „Am Langen Acker“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 07.12.2017 als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Bunde, den 08.12.2017

SIEGEL

~~ges.~~ Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 26.04.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.18 „Am Langen Acker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 11.12.2017

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

~~ges.~~ Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 07.08.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.18 „Am Langen Acker“ 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 des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 06.10.2017 bis 07.11.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde , den 11.12.2017

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

~~ges.~~ Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.18 „Am Langen Acker“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2017 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 11.12.2017

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.18 „Am Langen Acker“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2018 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 19.02.2018

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.18 „Am Langen Acker“ sind

- 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 und
- nach §214 (2a) BauGB beachtliche Fehler

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

Bunde, den

Unterschrift

Plangrundlage

Karte: ALK, ATKIS – Gemeinde Bunde, Maßstab 1:1000
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 5

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:

© 2017, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.2017). 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 05.12.2017

Dipl.-Ing. Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Gez. Planverfasser

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m 50 m
nord

Planunterlage: Öff. best. Verm.ing. Dirk Beening, Leer
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 5



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — siehe textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I — Maximale Zahl der Vollgeschosse

FH — Maximale zulässige Firsthöhe — siehe textliche Festsetzung § 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche — siehe textliche Festsetzung § 3

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:

Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:

Spielplatz

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

LPB III — Lärmpegelbereich mit Bezeichnung der zu schützenden Himmelsrichtung — siehe textliche Festsetzung § 4

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3), Nr. 1,4,5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Firsthöhe (FH) 9.50 m nicht überschreiten (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der Straße Langer Acker, gemessen in der Mitte der Fahrbahn auf Höhe der Gebäudemitte (§ 18 (1) BauNVO).

§ 3 Garagen und Nebenanlagen

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 BauNVO), Garagen und Carports als überdachte Stellplätze (gemäß § 12 BauNVO) nicht errichtet werden.

§ 4 Immissionsschutz – Bahn

Lärmpegelbereich III: An allen der Bahnstrecke zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

An allen der Bahnstrecke abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Schlafräume: Bei Schlafräumen kann es bei geöffneten Fenstern infolge des Lärms zu Schlafstörungen kommen. Deshalb sind in allen Schlafräumen, die innerhalb des Lärmpegelbereichs III liegen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße, 26 603 Aurich, Tel.: 04941-179932 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.

Altlasten - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

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 Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 02.18 „Am langen Acker“ (1982), außer Kraft gesetzt.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

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 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 02.18
"Am Langen Acker"
1 . Änderung
Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer

Im Auftrag:

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

Abschrift