

Verfahrensvermerke –Bebauungsplan Nr. 02.30

„Sportzentrum Mölenland“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Präambel

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. 02.30 „Sportzentrum Mölenland“, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bunde, den 03.03.2006

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 05.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.30 „Sportzentrum Mölenland“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 07.03.2006

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 26.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.11.2007 bis 10.12.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 02.03.2006

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.2008 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 03.03.2008

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2008 im Amtsblatt des Landkreises Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2008 in Kraft getreten.

Bunde, den 11.06.2009

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 1–3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000, Gemarkung: Bunde, Flur 7, Stand:
Herausgebervermerk: Vermessungs- und Katasterbehörde Leer bzw. öffentlich bestellter Vermesser
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für GLL nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 6 Abs. 2, Satz 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 8). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Behörde für GLL mitzuteilen (§5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.06.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragungsbild der neu zu bildenden Grenzen in die Größtsicht ist einwandfrei möglich.
Leer, den 03.05.2008
Katasterbehörde bzw. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsbeschränkung

Gemäß § 1(6) BauNVO i.V.m. § 4(3) BauNVO sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 nicht zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Gemäß § 1(6) BauNVO i.V.m. § 4(3) BauNVO sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA-3 nicht zulässig:

- Tankstellen.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

(Übernahme aus B-Plan Nr. 02.28 „Südlich Mühlenstraße“)

Gemäß § 18(1) BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 begrenzt:

- die maximale Traufhöhe (Schnitthöhe der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenhaut der Dachfläche) auf maximal 4,20m, Ausgenommen sind Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälden. Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50m nicht unterschreiten;
- die Firsthöhe auf maximal 9,50m;
- die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,45m über Straßenoberfläche.

Zu messen ist ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhen (Lindenstraße, Ahornstraße, Fliederweg), in der Mitte der Straße und in der Mitte der Gebäude.

§ 3 Anzahl der Wohneinheiten

(Übernahme aus B-Plan Nr. 02.08)

Gemäß § 9(1), Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

§ 4 Immissionsschutz

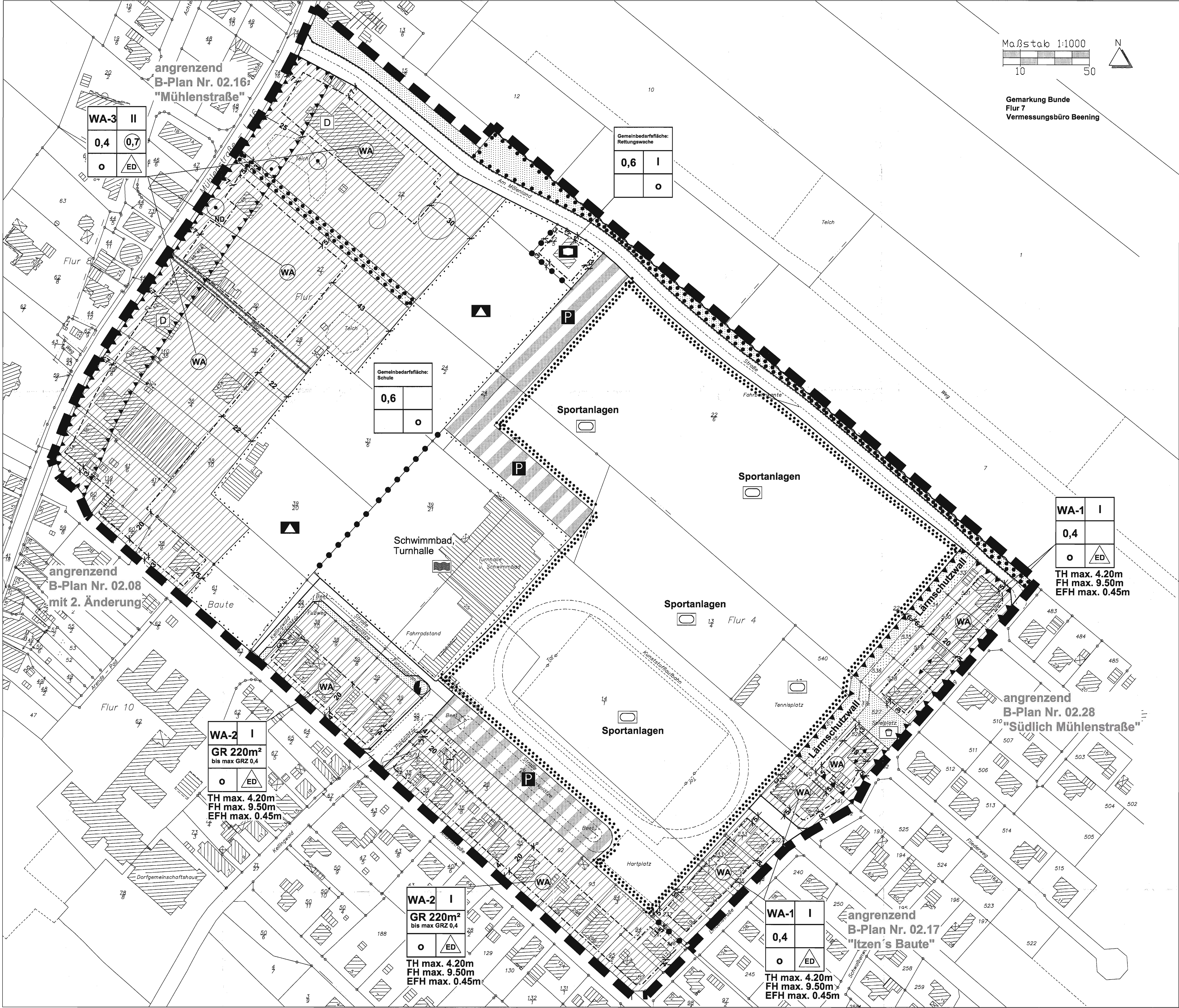
4.1. (Übernahme aus B-Plan Nr. 02.28 „Südlich Mühlenstraße“) Zum Schutz der Bebauung wird innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ein aktiver Lärmschutz in Form eines Walles festgesetzt. Der Erdwall ist auf den bezeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen mit einer Höhe von 3,50m zu errichten.

Da unter Berücksichtigung des 3,50m hohen Walles innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen die Richtwerte überschritten werden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass zur Vermeidung der direkten Schalleinwirkung auf senkrecht stehende Fenster (Giebfenster) die Firstrichtung parallel zum geplanten Wall auszurichten ist. Des Weiteren werden auf den Hausseiten, die dem direkten Schalleinfall durch den benachbarten Sport- und Freizeitlärm unterliegen, im Dachgeschoss keine senkrecht stehenden Fenster in Wohn- und Schlafräumen zugelassen.

4.2. Passive Lärmschutzmaßnahmen: Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB werden entlang der Mühlenstraße (siehe bezeichneter Bereich) passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Innerhalb des durch die Einwirkung von Geräuschen aus dem Straßenverkehr schalltechnisch vorbelasteten Bereiches müssen die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster u.a.) von Aufenthaltsräumen, soweit sich nicht auf der, dem Straßenverkehrsweg abgewandten Seite befinden, ein bewertetes Schalldämmmaß für Außenbauteile von mindestens 25 dB besitzen. Hinsichtlich der notwendigen Be- bzw. Entlüftung sind geeignete Maßnahmen zum treffen, die das geforderte Schalldämmmaß nicht verschlechtern dürfen.

§ 5 Grünordnung

- (Übernahme aus B-Plan Nr. 02.28 „Südlich Mühlenstraße“) Zur Durchgrünung der Bauflächen in den allgemeinen Wohngebieten am Fliederweg ist gemäß BauGB § 9(1), Nr. 25a jeweils eine Grundstücksgrünze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, freiwachsend oder als Hecke, zu bepflanzen. Geeignete Arten sind der nachfolgenden Liste 3 zu entnehmen.
- (Übernahme aus B-Plan Nr. 02.28 „Südlich Mühlenstraße“) Auf allen Grundstücksflächen ist in den allgemeinen Wohngebieten am Fliederweg pro angelegener Grundstücksfläche von 350 m² ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Geeignete Arten sind der nachfolgenden Liste 4 zu entnehmen.
- (Übernahme aus B-Plan Nr. 02.28 „Südlich Mühlenstraße“) Der Lärmschutzwall ist gemäß BauGB § 9(1), Nr. 25a auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Geeignete Arten sind der nachfolgenden Liste 1 und 2 zu entnehmen. Auf der dem Wohngebiet abgewandten Seite ist der Lärmschutzwall mit Gehölzen in dichtem Pflanzverband zu bepflanzen. Geeignete Arten sind der Liste 2 zu entnehmen.
- (Übernahme aus B-Plan Nr. 02.16 „Mühlenstraße“, 1. Änderung) Gemäß § 9(1), Nr. 25b BauGB sind die festgesetzten Einzelbaue dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch einheimische, standortgerechte hochstämmige Laubgehölze zu ersetzen.
- (Übernahme aus B-Plan Nr. 02.16 „Mühlenstraße“, 1. Änderung) Gemäß § 9(1), Nr. 25b BauGB sind die auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Strukturen zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Pflegemaßnahmen sind zulässig.



Liste 1: Flächige Bepflanzung aus Bodendeckern und Kleinsträuchern, Rasterpflanzung		
Chaenomeles Kulturformen	Zierquille	Catoneaster adpressus
Cotoneaster dammeri var. Immergrüne Mispel		Oytis decumbens
Radioceras		Cytisus x kewensis
Cytisus scoparius, Gartensorten	Besenginster	Loncera nitida „Maigrün“
Genister lydia	Gouldand-Ginster	Prunella „Goldfinger“
Potentilla „Abbottswood“	Fingerstrauch	Rosa pimpinellifolia
Rosa Max Graf	Pflanzenstrauchrose	Rosa rote Wigde
Rosa Rose Max Graf	Kleinstrauchrose	Rubus odoratus
Rosa The Fairy	Kleinstrauchrose	Stephanandra incisa „Crispa“
Salix purpurea „Nana“	Kugelweide	Vincetoxicum
Symphoricarpos x chenautili	Schneebere	Vincetoxicum
„Hanscock“		
Liste 2: Solitärsträucher		
Acer campestre	Feldahorn	Berberis vulgaris
Cornus mas	Cornel-Kirsche	Cornus sanguinea
Cornus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna
Euonymus europaeus	Pflaumenstrauch	Ligustrum vulgare
Hamamelis	Hamamelis	Hamamelis
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus frangula
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn	Rosa canina
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus
Liste 3: Geeignete Arten für niedrige Hecken		
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Ilex crenata „Convexa“
Ligustrum vulgare „atrovirens“	Liguster	Ligustrum vulgare „Londese“
Taxus baccata	Eibe	
Geeignete Arten für höhere Hecken		
Crataegus monogyna	Weißdorn	Carpinus betulus
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ligustrum vulgare „atrovirens“
Salix purpurea (Nan)	Pappel-Weide	
Liste 4: Geeignete Arten für Laub- und Obstbäume		
Acer campestre	Feldahorn	Crataegus laevigata „Paul’s Rotdorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus „Carrierei“
Sorbus intermedia	Mehlbeere	

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen und Hinweise für den Plan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanVZ) i.d.F. vom 18.12.1990.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunehmen bei den Leitungsträgern, deren Leitungen im Gebiet oder in der Nähe des Gebietes verlegt sind, wird hingewiesen.

Auf das Naturdenkmal „ND LER 025“ – Bluthuche – auf dem Grundstück Mühlenstraße 48 und die Verordnung zur Sicherung von Bäumen als Naturdenkmale im Landkreis Leer vom 24.2.2004 wird hingewiesen.

Entlang der Mühlenstraße sind zwei Häuser als schutzwürdige Gebäude gemäß dem Denkmalschutzgesetz gekennzeichnet worden.

Die Ausweisung der Wallhecke auf der Grenze der Grundstücke Mühlenstraße 48/50 erfolgt nur als nachrichtliche Übernahme.

Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 02.28 „Südlich Mühlenstraße“, Nr. 02.17 „Itzen’s Baute“ (1978), Nr. 02.08 (1968), 2. Änderung B-Plan Nr. 02.08 (1995), Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ (1981) und 1. Änderung B-Plan Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ (2001) außer Kraft gesetzt.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen heraus werden zur Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft folgende örtliche Bauvorschriften ausgesprochen:

§ 1 Geltungsbereich: Der räumliche Geltungsbereich der Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.30 „Sportzentrum Mölenland“ identisch. Sie gelten jedoch dort nur innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) am Fliederweg und nicht für Bauen in den Gemeinbedarfflächen oder baulichen Anlagen innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen.

§ 2 Dachformen (Übernahme aus B-Plan Nr. 02.28 „Südlich Mühlenstraße“): Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Krüppelwalm und Walmdächer sind zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO und für Wintergärten.

§ 3 Dachneigung (Übernahme aus B-Plan Nr. 02.28 „Südlich Mühlenstraße“): Die Dachneigung darf nicht weniger als 35° und höchstens 50° betragen. Für Dachgauben und Seitengiebel sind auch Dachneigungen von 20° bis 60° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO und für Wintergärten.

§ 4 Dachdeckung (Übernahme aus B-Plan Nr. 02.28 „Südlich Mühlenstraße“ und leichter Einschränkung): Für die Dachdeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in naturroten bis braunen (in Anlehnung an die RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015, 8019) und ausnahmsweise in schwarzen (in Anlehnung an die RAL-Farbskala Nr. 9004 und 9011) Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Ebenso ausgenommen sind Dachflächen, die für Solarkollektoren genutzt werden sollen.

Die wasserbeherrschende Erlaubnis wurde vom Landkreis Leer am 08.05.2008 erteilt.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung:
 - Schule
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Retungswache)
 - Schwimmbad
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - Zweckbestimmung:
 - Sportanlagen

- Maß der baulichen Nutzung
- I Maximale Zahl der Vollgeschosse
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 0,7 Geschossflächenzahl
 - GR Maximale Grundfläche der Hauptanlagen mit Flächenangabe
 - TH Maximale Traufhöhe über Straße
 - FH Maximale Firsthöhe über Straße
 - EFH Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe über Straße

- Bauweise, Baullinen, Baugrenzen
- o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Nicht überbaubare Fläche
 - Überbaubare Fläche
 - ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Firstrichtung zwingend

- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - P Öffentliche Parkfläche

- Grünflächen
- Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
 - Spielplatz
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Lärmschutzwall

Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

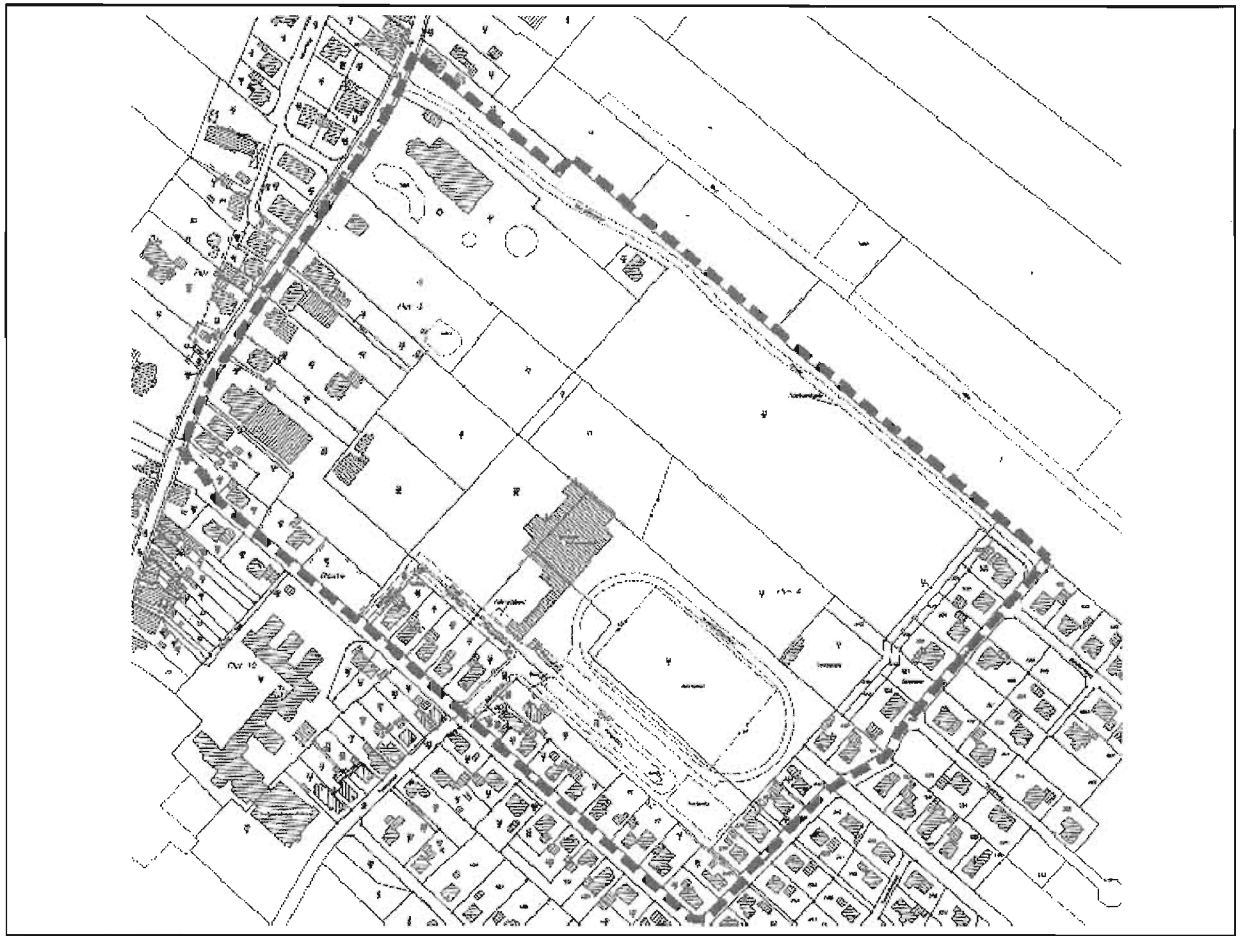
- Fließgewässer / Graben

- Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung Bäume

- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung § 4)

- Nutzungsgrenze
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Schmutzwasserkanal)
- Elektrizität
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 02.30

"Sportzentrum Mölenland"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 56 NBauO

Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



Oldenburg, den 08.05.2008

Absehrft