

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“
5. Änderung
Ortschaft Bunde

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Bunde die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“, Ortschaft Bunde bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 15.09.2022 als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bunde, den 19.12.2022
SIEGEL
Uwe Söp/Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“, Ortschaft Bunde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 19.12.2022
i.A.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“, Ortschaft Bunde 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 der 5. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 07.07.2022 bis 08.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt.

Bunde, den 19.12.2022
i.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“, Ortschaft Bunde nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 19.12.2022
i.A.

Inkrafttreten

Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“, Ortschaft Bunde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 15.09.2022 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 20.03.2023
i. A.

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“, Ortschaft Bunde ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

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

Bunde, den i. A.

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, erstellt durch Dipl. Ing. Dirk Beening
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 5, Stand: 16.04.2021
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.07.2022). 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Beening, Leer, den 08.12.2022
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den 19.12.2022
gez. Schneider / Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 2 Höhe des Erdgeschossfußbodens (übernommen aus der 3. Änderung mit Ergänzung zum Bezugspunkt)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude nicht mehr als 0,50 m über der fertigen Straße liegen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Fahrhahnoberkante am äußeren Fahrhahnrnd der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 3 Abweichende Bauweise (übernommen aus der 3. Änderung)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende (a) Bauweise zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

§ 4 Private Grünfläche

Die private Grünfläche dient der Anpflanzung einer Hecke. Innerhalb der Fläche ist ein mindestens 3 m breiter Streifen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern dicht anzupflanzen. Es ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Der Erfolg der Bepflanzungen ist zu überprüfen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die Grenzabstände für Sträucher gemäß § 50 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) sind zu berücksichtigen. Die Bepflanzung muss so gewählt werden und unterhalten werden, dass diese nicht die Sicherheitserfordernisse der Bahn berührt.

Großsträucher und andere Straucharten	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa

§ 5 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Unterhalb des Kronenbereiches sind Erdarbeiten, Versiegelungen, die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial sowie die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Für bestehende und als zu erhaltend festgesetzte Gehölze in der Nähe der Bahn (in einem 12 m Korridor zum nächstgelegenen Bahngleis) ist durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.ä.) stets zu gewährleisten, dass die erforderliche Verkehrssicherheit für die Bahn gewährleistet wird. Soweit Gefahr im Verzug bezogen auf die Sicherheitserfordernisse der Bahn ist, dürfen die Gehölze auch gänzlich entfernt werden.

§ 6 Immissionsschutz

§ 6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00h bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt5, auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen 6 und 7.

Bezeichnung	LEK tags [dB(A)]	LEK nachts [dB(A)]
G1	56	41
G2	55	40
G3	60	45

§ 6.2 Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

Lärmpegelbereich V - An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB IV DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Lärmpegelbereich IV - An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Lärmpegelbereich III - An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Allgemein gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

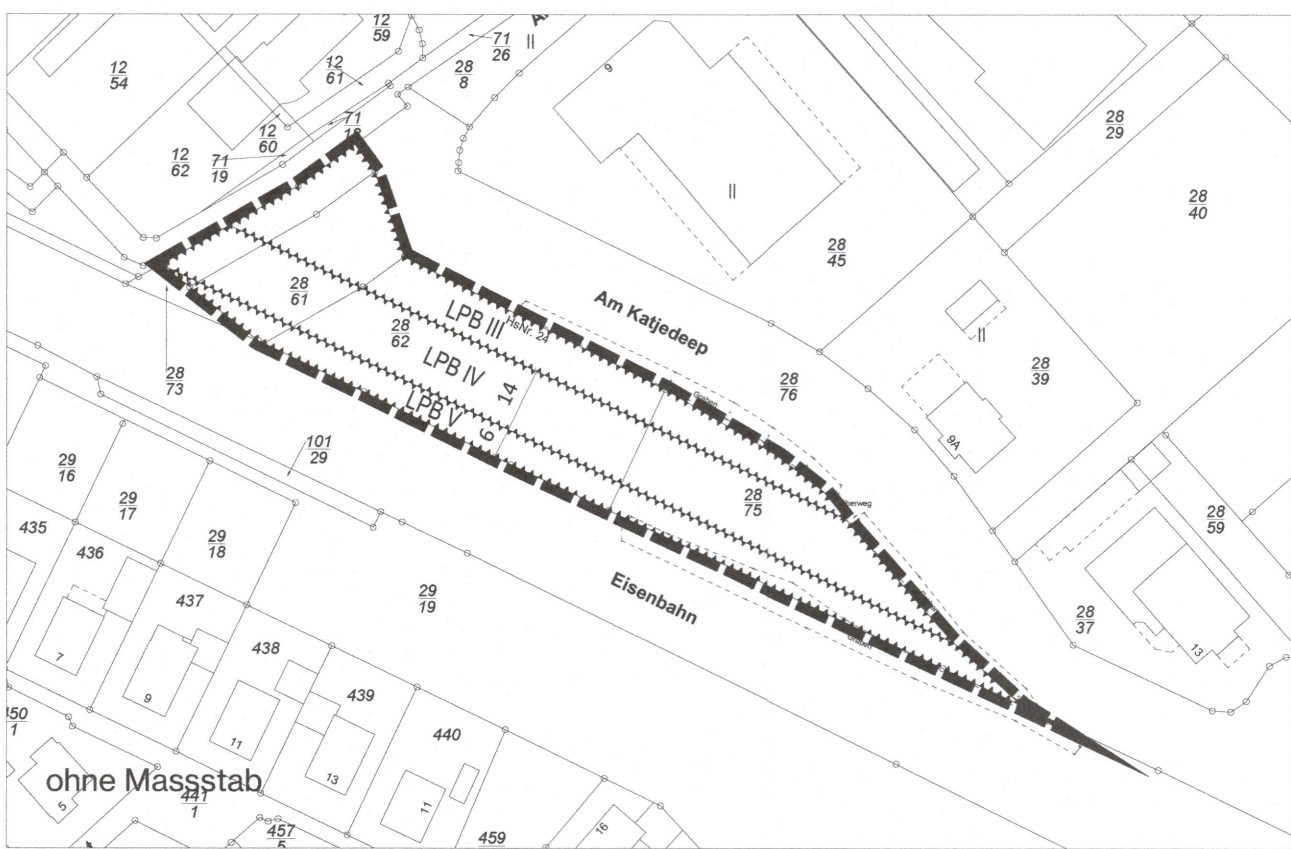
b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

c) Die Freiräume zum Aufenthalt (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ sind auf der Bahnstrecke „Leer Groningen“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 60 dB(A) für ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ nicht überschritten wird.

Planzeichnung



Lärmpegelbereiche (LPB) (Beikarte zu textliche Festsetzung § 6.2)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist;

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 588) geändert worden ist.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Archäologische 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 Abs. 1 NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5, 26 603 Aurich, Tel.: 04941-179934 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 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten / Altlastenverdacht – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bodenaushubmengen hängt von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit ab. Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Boden ausgehoben wird, ist zur Festlegung des Entsorgungsweges anfallender Bodenaushubmengen eine analytische Untersuchung an repräsentativ und fachlich entnommenen Bodenproben erforderlich. Dieser analytische Untersuchungsbedarf besteht grundsätzlich bei Flächen im Misch- oder Gewerbegebiet oder bei Boden mit erkennbaren Verunreinigungen (> 10 Vol%). Sofern sich aus der Untersuchung Auffälligkeiten (Belastung > Hintergrundwerte) ergeben, ist der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Erdfallgefährdung - Das Plangebiet ist gemäß den Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (Gipshut des Salzstockes Bunde). Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Kampfmittel – Sollten sich während der 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.

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.

Artenschutz - Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zur Vermeidung von Verstößen dürfen Gehölze vorsorgend nur außerhalb der Brut- und Setzeit, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, gefällt oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden.

Baumschutz - Während der Bauarbeiten sind die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze entsprechend der gängigen Normen wie ZTV-Baumpflege RAS-LP 4 sowie der DIN 18920 zu schützen.

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

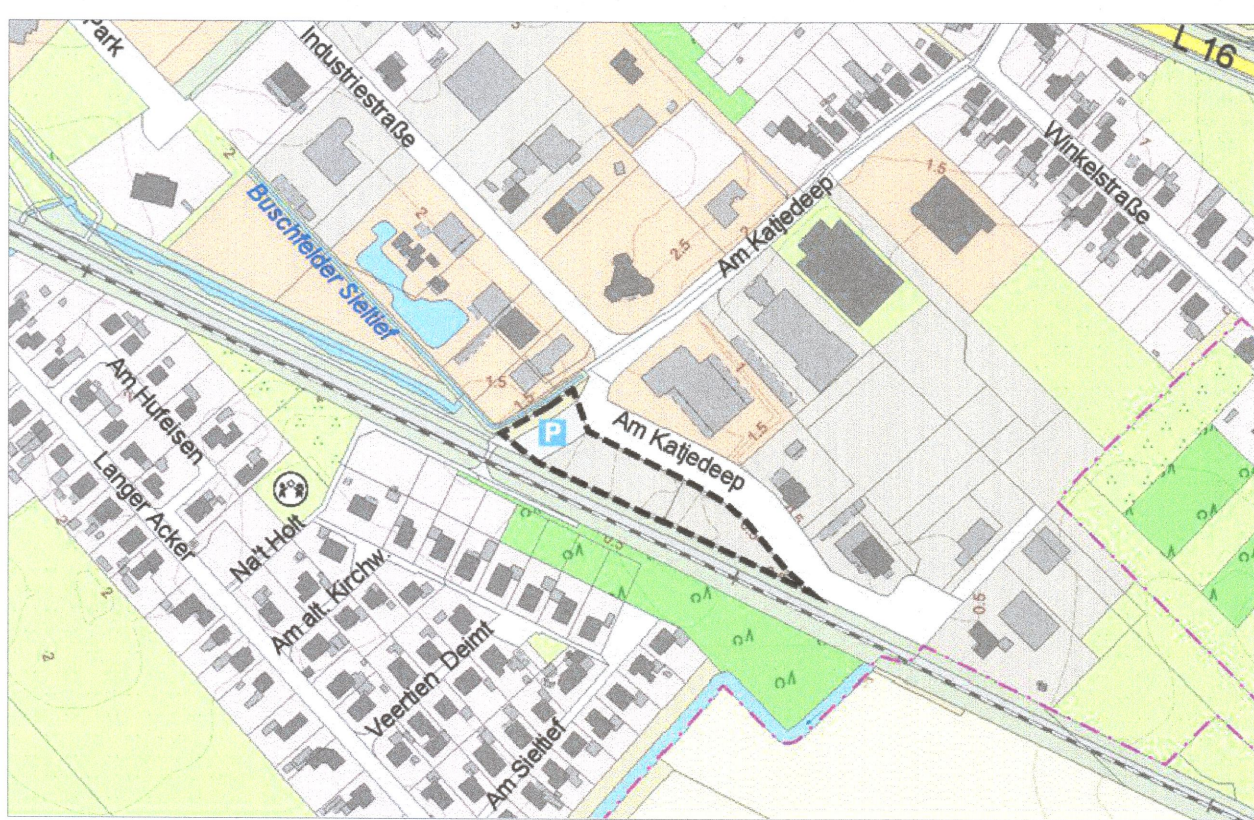
Teilaufhebung – Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.13 werden die entgegenstehenden Regelungen im entsprechenden Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 3. Änderung außer Kraft gesetzt.

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung	GEe	Gewerbegebiet (eingeschränkt)	siehe textl. Festsetzung § 1
Maß der baulichen Nutzung	1,6	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß	
	0,8	Grundflächenzahl	
	II	Maximale Zahl der Vollgeschosse	
56 dB(A) / 41 dB(A)		Zulässige Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)	siehe textl. Festsetzung § 6.1
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	a	Abweichende Bauweise	siehe textl. Festsetzung § 3
	a	Baugrenze	
Verkehrsflächen		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
		Rad- und Gehweg	
Grünflächen		Private Grünflächen	
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	siehe textl. Festsetzung § 4
		Erhaltung: Bäume	siehe textl. Festsetzung § 5
Sonstige Planzeichen		Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Lärmpegelbereich (LPB)	siehe textl. Festsetzung § 6.2
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2021

Bebauungsplan Nr. 02.13
"Gewerbegebiet" Ortschaft Bunde

5. Änderung

Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer

Im Auftrag:
P3...
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Mail info@p3-planung.de

Abtschrift

