

FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (NACH §§ 56, 97 UND 98 NBauO)

§ 1 Dachform

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten, wobei die obere Hälfte des Giebelreieckes abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Daneben sind Walmdächer allgemein zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b NBauO sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

§ 2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 25° und nicht mehr als 50° betragen. Für Dachgauben und Seitengiebel sind auch Neigungswinkel von 20° bis 60° zulässig.

§ 3 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen (RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015 und 8019) und schwarzen (RAL-Farbskala Nr. 9004 und 9011) Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind.

§ 4 Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen

Für Garagen und Nebengebäude gem. § 12 und § 14 BauNVO (z.B. Carports, Gartenlauben, Blockhütten) und Wintergärten gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 5 Ausschluß von Nutzungen

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen.

§ 6 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Für das Plangebiet wird eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, von 45 cm festgesetzt.

§ 7 Gebäudehöhe

Für das Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (FH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, von 9,50 m festgesetzt.

§ 8 Traufhöhe

Für das Plangebiet wird eine maximale Traufhöhe (TH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, von 4,20 m festgesetzt.

§ 9 Lärmschutz

An allen der Landesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen. Für die der Landesstraße abgewandten Gebäudefronten sind keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Landesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen. Für die der Landesstraße abgewandten Gebäudefronten sind keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

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

Bei bestehenden Wohngebäuden gilt dies, wenn Neubauten erstellt oder erhebliche Umbauten und Erweiterungen vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten und Erweiterungen sind solche, die nicht der Werterhaltung sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen.

§ 10 Pflanzgebot und Pflanzliste

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird festgesetzt: Zur Einbindung der Siedlungsfläche in den Naturraum wird an der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs ein 4,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. An der südlichen und westlichen Planbereichsgrenze werden 2,00 m bzw. 3,00 m breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die Bepflanzung hat mit geeigneten standortgerechten, heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Die vorgenannten Bepflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten.

Gehölzarten und Qualität:

Hasel	Corylus avellana	2xv, o.B., 60-80
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna	2xv, o.B., 60-80
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	2xv, o.B., 60-80
Schwarzdorn, Schlehe	Prunus spinosa	2xv, o.B., 60-80
Hundsrose	Rosa canina	2xv, o.B., 60-80
Ohrchen-Weide	Salix aurita	2xv, o.B., 60-80
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	2xv, o.B., 60-80
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	2xv, o.B., 60-80
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	2xv, o.B., 60-80

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollen 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer 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 Arbeiten gestattet.

2. Ablagerungen

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

4. Immissionen

Es wird auf die Vorbelastung infolge Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Betriebsstellen im nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches hingewiesen. Der zulässige Geruchsimmissionswert in Allgemeinen Wohngebieten von 10 % der Jahresstunden wird in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes rechnerisch um 1 % überschritten. Nach gerechter Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der geringen Höhe der Überschreitung, der Prägung der Umgebung und des Ortsteils durch die Landwirtschaft sowie einer sinnvollen Arrondierung des Siedlungsbereiches, hält die Gemeinde Bunde die Überschreitung für vertretbar.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>TH 4,2m Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>FH 9,5m Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>EFH 45cm Oberkante als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>o Offene Bauweise</p> <p>ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p>	<p>4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)</p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf - Schule (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf - Sportlichen Zwecken (einerde Gebäude und Einrichtungen (Sportplätze) (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten</p> <p>5. Verkehrsflächen</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)</p>	<p>8. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Bäume erhalten</p> <p>Bäume anpflanzen</p> <p>Stäucher anpflanzen</p> <p>9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)</p> <p>Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 BauGB)</p> <p>10. Sonstige Planzeichen</p> <p>LP2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p>Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>LP2 Lärmpegelbereich 2 (s. auch textl. Festsetzungen)</p>
---	--	---	---	--

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Wymeer
Flur: 31, 19
M 1:1000
AZ: 4010

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegale 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 weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.07.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dirk Bering
Hauptstr. 38, 26789 Leer
OBVI
Leer, den 23.07.2007

.....
Bürgermeister Siegel

Planverfasser/in
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
Aurich, den 18.07.2007
Am Pferdemarkt 1 - 26603 Aurich

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bunde diesen Bebauungsplan Nr. 05.07 "An der Schule", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend oben stehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehend oben stehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, beschlossen.

Bunde, den 18.07.2007
Bürgermeister Siegel

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 29.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsbekannt gemacht.

Bunde, den 18.07.2007
Bürgermeister Siegel

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 07.02.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bunde, den 18.07.2007
Bürgermeister Siegel

Öffentliche Auslegung mit Einreichungen
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 12.03.2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einreichungen gemäß § 4 Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.

Bunde, den 05.03.07
Bürgermeister Siegel

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den
Bürgermeister Siegel

Vereinfachte Änderung oder Ergänzung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bunde, den
Bürgermeister Siegel

Vereinfachtes Verfahren
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom bis gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bunde, den
Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 18.07.2007
Bürgermeister Siegel

Genehmigung
Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB / § 9 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung (Az.: / vom heutigen Tage mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Leer, den
Genehmigungsbehörde Siegel

Belatsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bunde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen vom bis gemäß § 4 Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bunde, den
Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsbereich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bunde, den 05.03.07
Bürgermeister Siegel

Nachrichtliche Übernahme:

Die wasserbehördliche Erlaubnis bzw. Plangenehmigung wurde vom Landkreis Leer am 09.07.2007 erteilt.



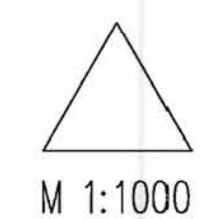
Gemeinde Bunde Ortsteil Wymeer

Bebauungsplan Nr. 05.07 "An der Schule"

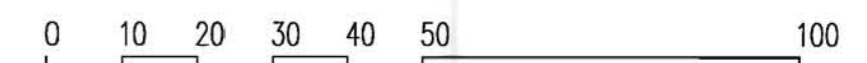
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. §§ 56,97 und 98 NBauO



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000



M 1:1000



M 1:1000

NIEDERSÄCHSISCHE LANDGESELLSCHAFT mbH
GESCHÄFTSSTELLE AURICH

AM PFERDEMARKT 1
26603 AURICH
TEL: 04941-1705-0

FAX: 04941-1705-22