

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. B 14 "Eichenweg/Bahnhofstraße" der Gemeinde Bunde

### Anlaß und Planungsumfang

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde beschlossen, um für ein innerörtliches, weitgehend bebautes Gebiet die zukünftige Straßenführung zu regeln und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen.

Der Bebauungsplan schließt Flächen der Flur 7 der Gemarkung Bunde in der Größe von ca. 15,5 ha ein. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses B-Planes liegen noch 2 Parzellen im B-Plan Nr. 10 "Ortsmitte". Sie unterliegen mit Inkrafttreten dieses B-Planes dem neuen B-Plan Nr. B 14 (siehe Textliche Festsetzungen).

Die Abgrenzung ergibt sich wie folgt:

Im Norden: Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. B 12  
"Börgerland"

Im Osten: die des B-Planes Nr. B 10 "Ortsmitte"

Im Süden: Grenze der Flur 7 (zu Flur 5)

Im Westen: Ostseite der "Boenster Straße" ( K 33 )

Die Ausweisungen des B-Planes sind aus dem mit den Fachbehörden abgestimmten Flächennutzungsplan (Entwurf) abgestimmt.

### Bestand und Neuordnung

Das Gelände zählt zum besiedelten Bereich der Ortslage Bunde und hat ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden.

Als wesentliche topographische Einschränkung ist die im Bereich zwischen "Hooge Weg" und "Ladestraße" liegende Bahnanlage anzusehen, die im Bereich zwischen den Bahnübergängen einen Geländeeinschnitt bildet.

Größere zusammenhängende Freiflächen, Grünanlagen oder Gemeinbedarfseinrichtungen kommen mit Ausnahme des vorhandenen Spielplatzes am "Hooge Weg" nicht vor.

Vorwiegend im Bereich nördlich der Bahnlinie bedarf es einer Neuordnung der Verkehrserschließungsanlagen.

Im Bereich der "Ladestraße (östlich)" und des "Leege Weges" liegt ein Postkabel teilw. auf Privatgrund.

Die Zulässigkeit der Besiedlung wird in Anlage 3 dargelegt (Schallschutzgutachten).

#### Begründung der Festsetzungen

In Angleichung an die vorherrschende Bauweise, die bisher geübten Immissionen und die Nutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung wird für den Bereich südlich der Bahnlinie festgesetzt:

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

außerdem Grün- und Verkehrsflächen.

Als max. Geschößzahl ist  $Z = 11$  zulässig.

Als Bauweise sind Einzel- oder Doppelhäuser möglich, teilweise offene Bauweise.

Für den Bereich nördlich der Bahnlinie gilt:

Gemäß Vorgabe des F-Planes und der derzeitigen Nutzung wird festgesetzt:

MI	Mischgebiet und
GE	Gewerbegebiet - hier:
	Eingeschränktes Gewerbegebiet
	gemäß textlichen Festsetzungen.

Zwingende Baulinien, wie auch zwingende Geschößzahlen sind hier nicht gewählt. Bis auf einige zukünftig noch zu bebauende Grundstücke am "Eichenweg" und eine Teilfläche des Gewerbegebietes sind alle Bauflächen für max. zweigeschossige Bauweise zulässig. Als dreigeschossig ist lediglich der Betrieb (Saatguthandel) Ecke "Ladestraße/Leege Weg" ausgewiesen.

Die Bauweise ist in Angleichung an den Bestand gewählt worden.

Für eine Fläche mit großer Bautiefe ab der Neuschanner Straße ist für Mischgebietenutzung eine Beschränkung der zulässigen Nutzung nach Ziffer 8 der Textlichen Festsetzungen erfolgt.

Bei vor- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden besteht lt. Ausgrabungsgesetz von 1914 Meldepflicht. Meldungen sind an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu erstatten.

Auf Forderung des Regierungspräsidenten vom 31.8.1976 sind für verschiedene Grundstücke der "Fabrikstiege" Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Die Grundstückerschließung hat hier über "Bahnhofstraße" bzw. "Fabrikstiege" bis zum Wendeplatz zu erfolgen.

### Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt mit der nördlichen Schmalseite an der Ortsdurchfahrt der B 75 ("Neuschanzer Straße")

Als weitere klassifizierte Straße (K 33) bildet die "Boenster Straße" die Westgrenze, die im Planbereich als Ortsdurchfahrt gilt.

Neue Straßenanbindungen an die klassifizierte Straßen sind nicht geplant, die bestehende Anbindung "Fabrikstiege" wird teilweise ausgebaut.

Das vorhandene Ortsstraßennetz ist für die zum Zeitpunkt der Planaufstellung existierende Bebauung als teilweise völlig unzureichend anzusehen. In Abstimmung mit den Anliegern und dem Landkreis Leer werden aufgrund der Schwierigkeiten der gewachsenen Ortslage die Anforderungen nach Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und Befahrbarkeit für Rettungs-, Ver- und Versorgungsfahrzeuge wie folgt festgesetzt:

"Pronterei"	in Fortführung der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. B 10 "Ortsmitte" in 6,0 m Breite (0,15 m Bordstein, 4,00 m Fahrbahn, 0,40 m Pflasterrinne, 1,20 m Befahrbarer Fußweg, 0,15 m Bordstein, 0,10 m Ausgleich)
"Fabrikstiege"	Anliegerweg, Breite wie vor, endet in Wandehammer, ab da bis "Bahnhofstraße" öffentlicher Weg
"Bahnhofstraße"	als Wohnstraße von 9,5 m Breite,
"Eichenweg"	ab "Bahnhofstraße" von 9,5 m Breite, endet in Wandehammer Ø 18 m,
"Am Bahnhof"	ab "Bahnhofstraße" in 9,5 m Breite, mündet in "Leege Weg". Hier liegt ein Vertrag zwischen der Deutschen Bundesbahn als Eigentümer des Bahngeländes und der Gemeinde vor, wonach der Ausbau der Straße "Am Bahnhof" seitens der Gemeinde

"Planstraße A" ab "Am Bahnhof" in 9,5 m Breite wird angelegt zur Entlastung der Anbindung am Bahnübergang bzw. als Ersatz für diese Anbindung für den Fall der Schließung dieses unbeschränkten Bahnüberganges und mündet in den "Friedensweg",

Die vorgenannten 9,50 m ergeben sich aus folgenden Einzelbreiten:

Sandstreifen	0,15 m
Rasenkantenstein	0,05 m
Fußweg	1,50 m
Bordstein	0,15 m
2 Fahrbahnen	5,50 m
Pflasterrinne	0,30 m
Bordstein	0,15 m
Fußweg	1,50 m
Rasenkantenstein	0,05 m
Sandstreifen	<u>0,15 m</u>
Gesamtbreite:	9,50 m

Im Bereich von Parkstreifen ist die Parkbucht für Längsaufstellung mit zusätzlichen 2,30 m berechnet. Der Nachweis der öffentlichen Parkplätze ist Anlage 1 zu entnehmen.

Im Bereich von Sichtdreiecken unterliegen hier einige Baulichkeiten zukünftig Einschränkungen bei genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen.

Vor Ausbau der Straßen sind im Bereich der Einmündungen gemäß Darstellung des Bebauungsplanes die Sichtdreiecke freizumachen und jederzeit von sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 0,80 m über Oberkante beider Bahrbahnen freizuhalten. Entsprechend der Stellungnahme der Deutschen Bundesbahn vom 30.11.1976 ist aufgrund der technischen Sicherung durch Blinklichtanlagen an den Bahnübergängen keine Darstellung von Sichtdreiecksfeldern notwendig.

### Grünflächen

Außer sogenanntem "Straßenbegleitgrün" werden hier zwei Spielplätze festgesetzt. Ecke "Bahnstraße/Eichenweg" wird die "Kaisereiche" als erhaltenswerter Einzelbaum gemäß § 9.(1).16 BBauG festgesetzt und in Grünfläche eingebettet.

Bei der Bepflanzung von Spielplatzflächen sind nur ungiftige Anpflanzungen vorzunehmen (vgl.hierzu Stellungnahme des Gesundheitsamtes v.6.9.1976 mit Pflanzenliste).

### Spielplätze

Der bestehende Spielplatz an der "Boenster Straße" mit  $2.254 \text{ m}^2$  Größe <sup>1)</sup> wird hierdurch festgesetzt und erhält eine zusätzliche Wegeparzelle zur fußläufigen Anbindung an "Hooge Weg" und "Boenster Straße".

Für die überwiegend mit Altbaubestand ausgefüllten Mischgebietsflächen nördlich der Bahnanlage wird am Ende des "Eichenweges" ein Spielplatz von  $828 \text{ m}^2$  Größe <sup>1)</sup> und ein Pflanzgebot (Bäume längs Wendehammerfläche) gemäß § 9.(1).15 BBauG festgesetzt.

Beide Spielplätze überdecken die Planfläche bereits mit einem Radius von 300 Metern, so daß die Forderung von 400 m Wegelänge für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 (GVBl. 27/5 v. 8.2.1973) erfüllt ist.

Die Erfüllung der gesetzlichen Forderung zur Flächengröße der Spielplätze wird in Anlage 2 nachgewiesen.

Im Falle eines Baus von mehr als 2 Wohnungen je Baugrundstück ist ein Kleinkinderspielplatz von mindestens  $30 \text{ m}^2$  bzw. mind. 3 v.H. der zulässigen Geschoßfläche auf dem Grundstück anzulegen. Im Falle einer Baudurchführung einer größeren Anzahl von Wohngebäuden kann der Kleinkinderspielplatz auch gemeinschaftlich bis zu einer Entfernung von höchstens 100 Metern erstellt werden. Kleinkinderspielplätze sind daher im Plan nicht dargestellt worden.

1) Angabe: Nettofläche

### Erschließung

Die Erschließung (Straße, Strom- und Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserkanalisation) erfolgt - soweit nicht durch einen Planungsträger des übergeordneten Straßennetzes gedeckt - durch die Gemeinde.

Das Gebiet ist an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.

Neubauten sind an Schmutzwasserkanalisation und an die kommunale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu fassen und dem Kanal/ dem Vorfluter zuzuleiten. Sämtliche Grundstücke sind an die Oberflächenwasserkanalisation anzuschließen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlußzwang lt. Satzung.

Die Stromversorgung ist sichergestellt. Für die zukünftige Versorgung ggf. notwendige neue Trafostationen können Grundstücke bereitgestellt werden.

Auf die Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 21.1.1971 (Lagerverordnung - VLwF - Nds. GVBl. S.5) wird hingewiesen.

Siehe auch Durchführungsbestimmungen zur Lagerverordnung - DVLwF vom 10.5.1971 (Nds. MBl. Nr. 22, S.701).

Der Allgemeinheit oder einem Erschließungsträger dienende Leitungen für Strom, Fernsprechnet, Wasser, Regenwasser und Abwasser, die nicht auf öffentlichem Grund verlegt werden können, sind auf dem Privatgrundstück zu dulden. Entsprechende Grunddienstbarkeiten werden erforderlichenfalls in das Grundbuch eingetragen.

Auf Forderung der Brandschauabteilung des Landkreises Leer vom 20.8.1976 sind die im Plan kenntlich gemachten Unterflurhydranten mit Wasserleitung mind. NW 100 herzustellen.

### Kosten

Die der Gemeinde bzw. den Bauwilligen durch die Erschließung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke entstehenden Kosten werden zum Zeitpunkt der Planaufstellung auf rd. DM 300.000,-- geschätzt.

Die Gemeinde erhebt Erschließungsbeiträge und Anliegerbeiträge nach dem geltenden Recht.

Der Mindestbeitrag der Gemeinde Bunde an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 (1) BBauG beträgt 10% der Kosten.

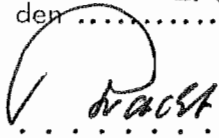
### Städtebauliche Werte

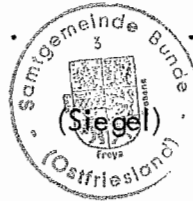
Fläche des Geltungsbereiches	15,5 ha
abzüglich Bahnanlagen	2,0 ha
abzüglich Gewerbegebiet	1,1 ha
Bruttobauland	12,4 ha
Flächen für Straßen, Wege, Parkplätze	2,0 ha
Flächen für Grünanlage und Spielplätze	0,6 ha
Nettobauland (Wohn- und Gemischte Bauflächen)	9,8 ha
Voraussichtliche Anzahl von Bauparzellen <sup>+) </sup>	= 64
64 x 3,0 E/Wohneinheit	= 192 Einwohner
Einwohner / ha Bruttobauland <sup>+) </sup>	= 15,5
Einwohner / ha Nettbau land <sup>+) </sup>	= 19,6

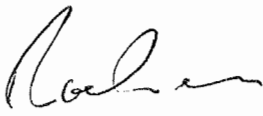
<sup>+)</sup>  unter Einschluß der vorhandenen Bauparzellen bzw. Haushalte

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG vom 21.03.1977 bis 25.04.1977 nach vorheriger Bekanntmachung öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 22. Jan. 1979 .....

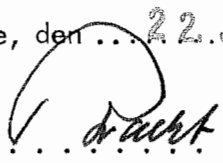
  
.....  
Samtgemeindebürgermeister



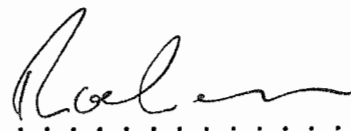
  
.....  
Samtgemeindedirektor

Nach Beschluß der Wiederholung der öffentlichen Auslegung vom 19.01.1978 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG vom 20.2.1978 bis 21.3.1978 nach vorheriger Bekanntmachung erneut öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 22. Jan. 1979 .....

  
.....  
Samtgemeindebürgermeister



  
.....  
Samtgemeindedirektor

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am ..... 197.. gemäß Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Gemeinden und Landkreise in amtlichen Verkündigungsblättern vom 20.12.1971 (Nds. GVBL. S. 379) bekanntgemacht worden.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 12 BBauG vom ..... 197.. bis ..... 197.. öffentlich ausgelegt.

Bunde, den .....

.....  
Samtgemeindebürgermeister

.....  
Samtgemeindedirektor

(Siegel)