

## B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Teilaufhebung  
des Bebauungsplanes Nr. 10 " Ortsmitte "  
der Gemeinde Bunde, Landkreis Leer

Der Bebauungsplan Nr. 10 - Ortsmitte - ist mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Aurich vom 28.09.1973 genehmigt worden.

Um eine zweckmäßige und sinnvolle Nutzung der Baugrundstücke zu erreichen, wurde für den Bereich zwischen der Bundesstraße 75, dem Leege Weg und dem Friedensweg eine Umlegung gemäß § 44 ff des Bundesbaugesetzes angeordnet.

Im Verlauf des Umlegungsverfahrens ergab sich jedoch die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern, da eine wirtschaftlichere Erschließung der Baugrundstücke möglich war. Durch Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen werden Erschließungskosten eingespart.

### Umfang der Planänderung:

1. Der Fußweg von der Planstraße B entlang der Turnhalle zum Friedensweg entfällt, da die Anbindung der Planstraße C vorhanden ist.
2. Die Planstraße B endet im nördlichen Bereich mit einem Wendehammer; die Verbindung zur Planstraße A entfällt. Die Planstraßen A und B sind durch Planstraße C miteinander verbunden.
3. Der Fußweg im nördlichen Bereich von dem Wendehammer der Planstraße A zur Bundesstraße 75 entfällt. In diesem Bereich wird eine vorhandene öffentliche Parkfläche festgesetzt, über die eine fußläufige Verbindung zur B 75 erhalten bleibt. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze östlich des Friedensweges entfällt dafür.

4. Der Fußweg von der Bundesstraße 75 zur Planstraße B wird aufgehoben und ca. 150 m weiter südlich im Bereich des in der Örtlichkeit vorhandenen Fußweges "Lange Pad" neu festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden entsprechend neu begrenzt.
5. Im südlichen Planbereich wird die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung für die Grundstücke zwischen den Planstraßen A, B u. C. aufgehoben. Wegen der Neuordnung der Grundstücke wird ein WA-Gebiet mit einheitlicher Ausnutzung GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt.
6. Die Samtgemeinde Bunde hat das als MI II, 0,4 0,8 g ausgewiesene an das Rathausgrundstück angrenzende Teilgrundstück gekauft. Das gesamte Rathausgrundstück wird als einheitliche Fläche für Gemeinbedarf ohne besondere Festsetzungen neu ausgewiesen.
7. Die Baugrenzen sind gemäß der Neuordnung der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes neu festgesetzt.
8. Die textliche Festsetzung bezüglich der Nebenanlagen und Garagen entfällt, da es auf vielen, insbesondere kleinen Grundstücken nicht möglich ist, diese Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
9. Die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung für die Gebiete westlich der Weenerstraße (B 75), östlich des Friedensweges und südlich des Wisker Weges wurden entsprechend dem vorhandenen bzw. künftigen Grundstückszuschnitten angepaßt.
10. Die neuen Straßenbegrenzungslinien des Wisker Weges wurden unter Berücksichtigung der Örtlichkeit neu bestimmt.
11. Die Parkplätze an der Planstraße B südlich der Planstraße C beiderseits der B 75 südlich der Kirche sowie beiderseits des Friedensweges entfallen. Auf den einzelnen Baugrundstücken stehen ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung.

12. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Fahrbahn wurde die östliche Straßenbegrenzungslinie des Friedensweges geringfügig verändert.
13. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Fahrbahn und des geplanten Ausbaus des Leege Weges wurde die nördliche Straßenbegrenzungslinie geringfügig verändert.
14. Die für einige MI-Grundstücke beiderseits der B 75 festgesetzte Bebauung - zwingend 2 Geschosse - wird durch - max. 2 Geschosse - ersetzt.
15. Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen entfällt, um den Bürgern bei der Bebauung der Grundstücke Freiheit zu belassen.
16. Für die MI-Gebiete nördlich der Bundesstraße 75 werden die GRZ und GFZ gemäß § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung von derzeit 0,4 und 0,8 auf 0,8 und 1,6 bzw. 1,0 und 1,6 heraufgesetzt. Aufgrund der in der Örtlichkeit vorhandenen hohen Ausnutzung der Grundstücke ist diese Änderung erforderlich. Im übrigen soll im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes die fast lückelose, geschlossene Randbebauung des Kirchengrundstückes erhalten und auch weiterhin ermöglicht werden.  
Aus diesem Grunde wird für zwei Mischgebiete im nordöstlichen Planbereich die offene Bauweise durch eine Sonderbauweise - offene Bauweise ohne Längenbeschränkungen - ersetzt. Hierdurch soll die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen der Doppelhausregelung eine Grenzbebauung vorzunehmen. Eine geschlossene Bauweise soll nicht festgesetzt werden, da dieses aufgrund der vorhandenen Bebauung teilweise nicht durchführbar ist.
17. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes im südwestlichen Bereich (Flurstücke 589/150 und 590/150) ist erforderlich, zumal aufgrund eines Ratsbeschlusses diese Flurstücke von dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 14 beplant werden sollen.

Aufgrund der bei der am 02.07.79 stattgefundenen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen wird noch folgende Änderung aufgenommen:

18. Die für den Bereich südöstlich der Bundesstraße 75 festgesetzte geschlossene Bauweise wird ebenfalls durch eine Sonderbauweise - offene Bauweise ohne Längenbeschränkung - ersetzt. Die Festsetzung - 2 Vollgeschosse (zwingend) - wird in - 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze) - umgewandelt.

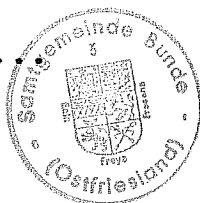
Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 - Ortsmitte - in der Zeit vom 6.08.1979 bis zum 7.09.1979 öffentlich ausgelegen.

Bunde,

Nov. 1979



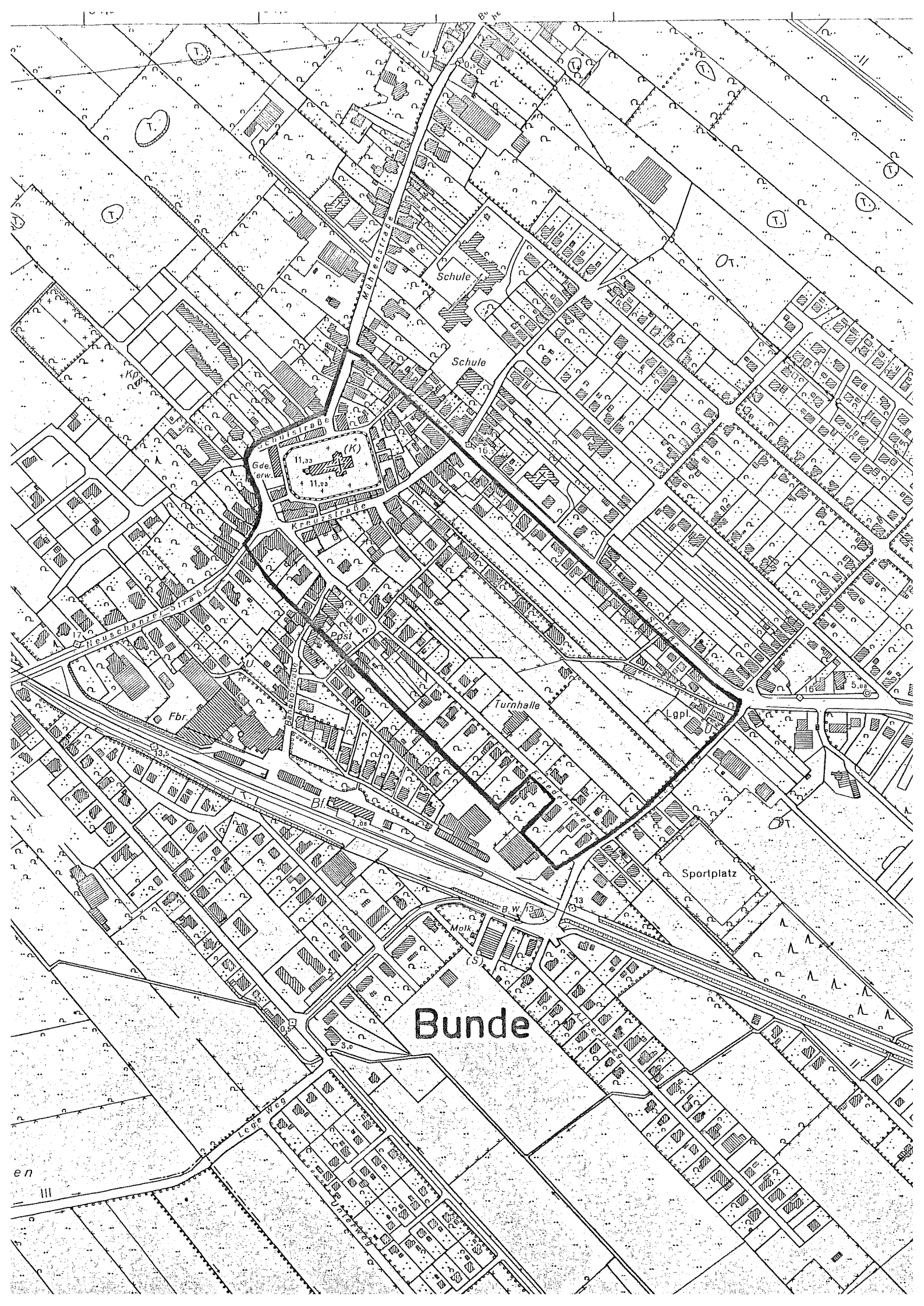
.....  
Bürgermeister



Siegel



.....  
Samtgemeindedirektor



# Bunde

Schule

Schule

Turnhalle

Sportplatz

Fbr.

Lgpl.

Melk

Gede

Kp

Heuschachtel

Mutterer

en