

Verfahren

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 - „Ortsmitte, 2. Abschnitt“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bunde diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 28.06.2018 als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Bunde, den 28.06.2018
Gerald Sap/Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 21.06.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 28.06.2018
i.A.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 07.08.2017 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (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 05.10.2017 bis 06.11.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 28.06.2018
i.A.

Erneute Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) 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 19.03.2018 bis einschließlich 18.04.2018 gemäß § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 28.06.2018
i.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 28.06.2018
i.A.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2018 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den 05.09.2018
Gez. i. A.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ ist

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Bunde, den
Gez. i. A.

Plangrundlage

Karte: ALK, ATKIS – Gemeinde Bunde, Maßstab 1:1000
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 10
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: LGLN

© 2017, Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung 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 03.08.2017). 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.
Leer, den 25.06.2018
Dipl.-Ing. Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

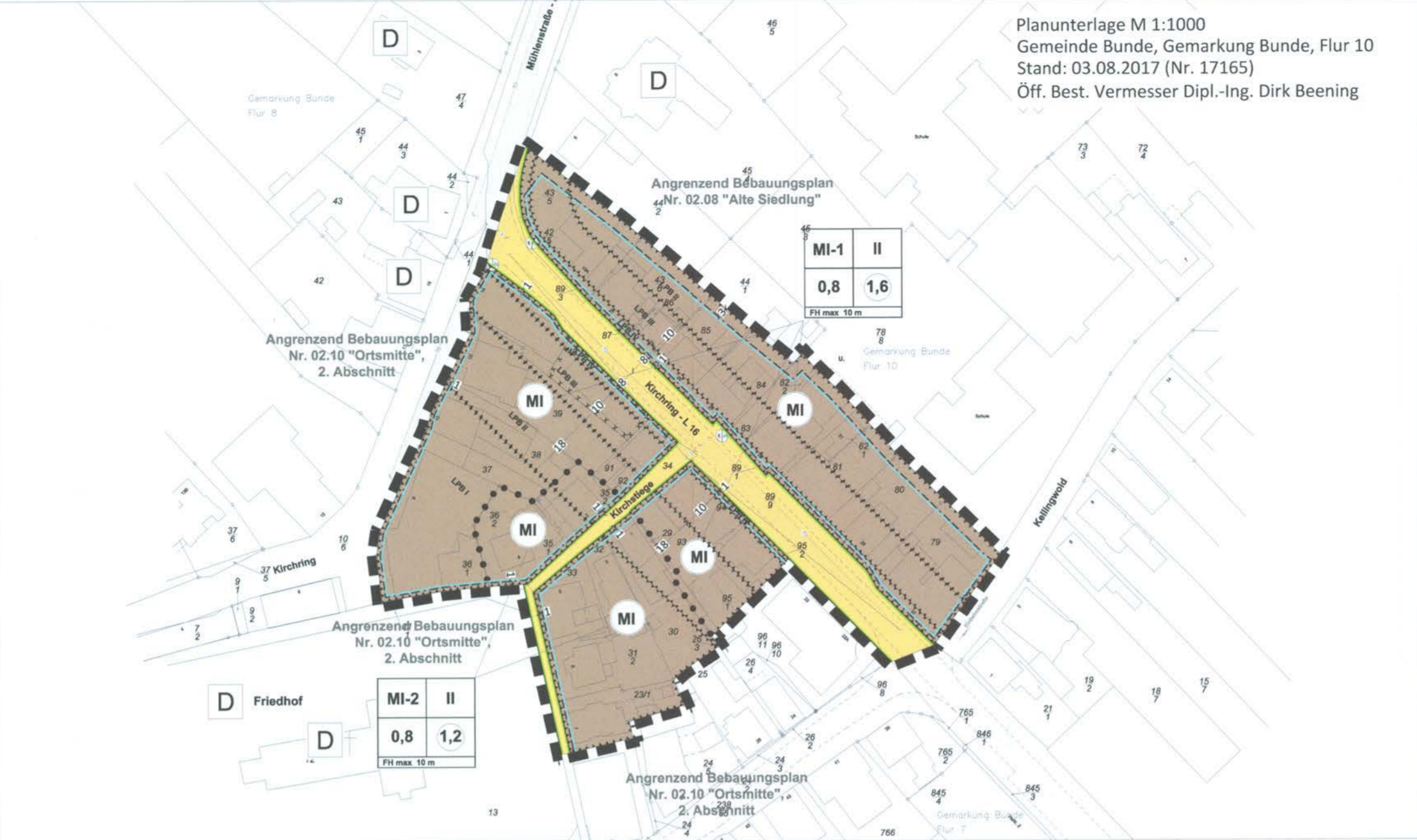
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den
Gez. Planverfasser

Nachrichtliche Übernahme

Baudenkmale – Die im Plan als Denkmal gekennzeichneten Gebäude werden im Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale gem. § 3 (2) NDSchG. Sie liegen außerhalb des Änderungsbereichs und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 genehmigungspflichtig.

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmittlinie, mittig vor dem Grundstück (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

§ 2 Nutzungsbegrenzung

In den Mischgebieten (MI) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO).

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 (3) BauNVO).

§ 3 Immissionsschutz – Verkehrslärm L 16

Lärmpegelbereich (LPB) IV:

An allen Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 4 entsprechen.

Lärmpegelbereich (LPB) III:

An allen der Straße Kirchring 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 an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 3 entsprechen. An allen der Straße Kirchring abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2 entsprechen.

Lärmpegelbereich (LPB) II:

An allen der Straße Kirchring 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 an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2, entsprechen. An allen der Straße Kirchring abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB I gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 1, entsprechen.

Lärmpegelbereich (LPB) I:

An allen der Straße Kirchring 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 an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 1, entsprechen.

Für alle Lärmpegelbereiche gilt:

- Die Hinweise im Abschnitt 7.2 gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Juli 2016 sind zu beachten.
- Sind in den beschriebenen Räumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf den der Straße abgewandten Gebäudefronten anzuordnen. Andernfalls sind sie durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2m gegen Verkehrslärm zu schützen.

Anmerkungen zu LPB I und II:

Auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfüllt werden.

§ 4 Erweiterter Bestandsschutz

Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden und außerhalb der festgesetzten Bauteppiche liegenden Bauwerke sind insoweit möglich, als sie einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen. Eine wertmäßige Verbesserung und Modernisierung dieser Anlagen steht dem Bestandsschutz nicht entgegen (§ 9 (1) BauGB).

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frugeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße, 26 603 Aurich, Tel.: 04941-179932 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 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Schadstoffbelastung von Abfällen – Bevor ein Bauwerk abgerissen oder Boden im Rahmen einer Baumaßnahme ausgekoffert wird, ist grundsätzlich zu erkunden (historische Recherche der Vornutzung), ob mit einer Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Bau-schutt, Isoliermaterial, Boden, Holz, Dacheindeckung usw.) gerechnet werden muss und analytische Untersuchungen erforderlich werden, zumal die spätere Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. In bebauten bzw. ehemals bebauten Bereichen sind grundsätzlich analytische Untersuchungen erforderlich.

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 planter 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.

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.

Kampfmittel – Sollten sich während 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.

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 Setzzeit, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, gefällt oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden. Bei Bau- und Abrissarbeiten hat beim Verdacht des Vorkommens geschützter Arten eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zu erfolgen.

Sichtdreiecke – Die im Plan bezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung (Bebauung, Bewuchs, Beschilderung, Werbung) freizuhalten.

Immissionsschutz – Der Straßenbausträger der L 16 wird von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freigestellt.

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

Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“, (1983) außer Kraft gesetzt.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

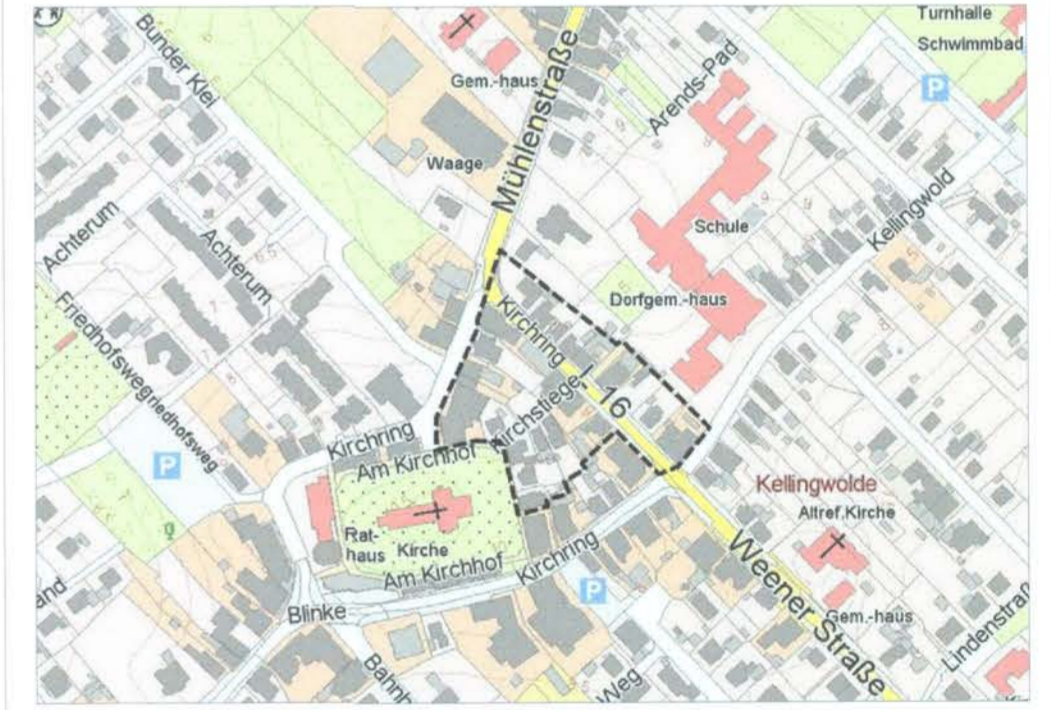
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung	MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	siehe textliche Festsetzung § 2
Maß der baulichen Nutzung	0,8 Grundflächenzahl	
	1,2 Geschossflächenzahl	
	II Maximale Zahl der Vollgeschosse	
	FH Maximale Firsthöhe über Bezugspunkt	siehe textliche Festsetzung § 1
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Nicht überbaubare Fläche	siehe textliche Festsetzung § 4
	Überbaubare Fläche	
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	Nachrichtliche Übernahme
Sonstige Planzeichen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen	
	LPB IV Lärmpegelbereich	siehe textliche Festsetzung § 3
	Sichtdreiecke	siehe Hinweise
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 02.10 "Ortsmitte, 2. Abschnitt" 2. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Bunde Landkreis Leer

Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211
Abschritt