

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 66, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde BUNDE diesen Bebauungsplan Nr. 02.28, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nachstehenden / nachstehenden Festsetzungen sowie den nachstehenden / nachstehenden / nachstehenden Begründungen, als Satzung beschlossen:
BauGB, den 1.1.2002

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde BUNDE hat in seiner Sitzung am 06.12.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.28 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
BauGB, den 1.1.2002

Planunterlage
Kartengrundlage: *Aufmaßkarte, Lageplan, Aufmaßkarte*
Liegenschaftskarte: *1:1000*
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verfassungsgesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 349).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von ...).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
BauGB, den 1.1.2002

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
AURICH, den 06.02.2002

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde BUNDE hat in seiner Sitzung am 06.12.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 4 Abs. 3 Satz 1-4 sowie § 4 Abs. 4 Satz 1-4) beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.02.2002 bis 11.02.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
BauGB, den 1.1.2002

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Gemeinde BUNDE hat in seiner Sitzung am 06.12.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.02.2002 bis 11.02.2002 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
BauGB, den 1.1.2002

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Begründung und Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.12.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
BauGB, den 1.1.2002

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 30.04.2002 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügen vom heutigen Tage (Az. ...) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
Aufsichtsbehörde, den 1.1.2002

Beltrittsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in der Verfügen vom (Az. ...) aufgeführt
Aufgaben / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ... belgetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Aufgaben / Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.
BauGB, den 1.1.2002

Inkrafttreten
Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 11.02.2002 in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan ist damit am 11.02.2002 rechtsverbindlich geworden.
BauGB, den 1.1.2002

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
BauGB, den 1.1.2002

Mängel und Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
BauGB, den 1.1.2002

Vereinfachte Änderung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.
BauGB, den 1.1.2002

Genehmigung
Der Bebauungsplan nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 6 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügen vom heutigen Tage (Az. ...) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
Höhere Verwaltungsbehörde, den 1.1.2002

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG:
1) **DACHFORM**
Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten, wobei die obere Hälfte des Giebelbereiches abgewandt werden darf (Kippelwalm). Daneben sind Walmdächer allgemein zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b BauVO sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauVO.
2) **DACHNEIGUNG**
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 35° und nicht mehr als 50° betragen. Für Dachgauben und Seitengiebel sind auch Neigungswinkel von 20° - 60° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch flachgeneigte Dächer und auch Flachdächer zulässig.
3) **DACHDECKUNG**
Für die Dachdeckung sind nur Dachziegel oder Betondecksteine in naturroten bis braunen (RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 2003, 3001, 3011, 3013, 3015, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015 und 8019) und ausnahmsweise schwarzen (RAL-Farbskala Nr. 9004 und 9011) Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind.
4) **AUSNAHMEREGLERUNG:** Wintergärten, Carports, Blockhütten, Gartenlauben
Für vorgenannte Objekte gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht.
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:
1) **GEBAUDEHÖHE**
Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauVO wird eine Höhe von 9,50 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt als Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).
2) **TRAUFWANDHÖHE**
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Kippelwälden - das Maß von 4,20 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl.
3) **ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE**
Für das Plangebiet wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, von 45 cm festgesetzt.
4) **GRÜNDORNRUNG**
a) Die Zufahrt von der Mühlenstraße bis ins Plangebiet (Planstraße A) wird als Allee angelegt. Beidseitig werden im Abstand von 10 m Stieleichen gepflanzt (Pflanzqualität STÜ 12 - 14 cm).
b) Zur weiteren Durchgrünung der Baufächer ist gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 25a jeweils eine Grundstücksgrenze mit standortgerechten heimischen Gehölzen, freischend oder als Hecke, zu bepflanzen (entsprechend der Vorgabe des Grünordnungsplanes). Geeignete Arten siehe Liste 1.
c) In dem im Plangebiet gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 15 und 25 festgesetzten Grünflächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern sind die Bäume mit einem Stammdurchmesser von 25 cm - gemessen in 1 m Stammhöhe - zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgängige Altbäume sind durch Pflanzung von Schwarzerlen (STÜ 10 - 12 cm) zu ersetzen. Ferner sind Ergänzungspflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes gem. Vorgabe des GOP vorzunehmen.
d) Auf allen Grundstücken ist pro angelegter Grundstücksgröße von 300 m² ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (siehe Liste 4).
e) Die im Gebiet befindlichen und im Plan dargestellten markanten Einzelbaue werden als zu erhalten festgesetzt.
f) Der Lärmschutzwall wird auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite mit standortgerechten und heimischen Gehölzen bepflanzt. Geeignete Arten siehe Liste 1 und 2. Auf der dem Wohngebiet abgewandten Seite wird der Lärmschutzwall mit Gehölzen der Liste 2 in dichtem Pflanzverband bepflanzt.
Liste 1:
Flächige Bepflanzung aus Bodendeckern und Kleinststräuchern, Rasterpflanzung.
Chaenomeles Kulturformen
Cotoneaster adpressus
Cotoneaster dammeri var. radicans
Cytisus decumbens
Cytisus scoparius, Gartensorten
Cytisus x kewensis
Geranium lydia
Lonicera nitida „Maigrün“
Potentilla „Apostrophe“
Potentilla „Goldfinger“
Rosa Max Graf
Rosa pimpinellifolia
Rosa Rote Max Graf
Rosa Rote Vöge
Rosa The Fairy
Rubus odoratus
Salix purpurea „Nana“
Stephanandra incisa „Crispa“
Symphoricarpos x chinensis „Hancock“
Vincetoxicum
Zierquille
Niedrige Zwergmispel
Immergrüne Mispel
Kriech-Ginster
Besenreiter
Zwergfelsenbein-Ginster
Goldland-Ginster
Immergrüner Kleinstrauch
Fingerstrauch
Kleinstrauchrose
Bibernel-Rose
Kleinstrauchrose
Kleinstrauchrose
Kleinstrauchrose
Kugelweide
Zimt-Himbeere
Zweig-Kranzspiere
Schneebere
Kleines Immergrün

Liste 2:
Solitärsträucher - alle 10 m sind zwei Solitärsträucher vorgesehen.
Acer campestre
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanicus
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Feldahorn
Gewöhnliche Berberitze
Cornel-Kirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Engfrüchtiger Weißdorn
Pflaumenblücher
Liguster
Heckenkirsche
Zwergmispel
Schlehe
Faulbaum
Kreuzdorn
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball
Liste 3:
Geeignete Arten für niedrige Hecken sind:
Buxus sempervirens
Ilex crenata „Convexa“
Ligustrum vulgare „atrovirens“
Ligustrum vulgare „Lodense“
Taxus baccata
Für höhere Hecken eignen sich:
Crataegus monogyna
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare „atrovirens“
Salix purpurea (Nana)
Buchsbaum
Stechhölse
Liguster
Liguster
Eibe
Weißdorn
Hainbuche
Rothbuche
Liguster
Purpur-Weide
Liste 4:
Geeignete Arten Laub- und Obstbäume:
Acer campestre
Aesculus hippocastanum
Carpinus betulus
Crataegus laevigata „Pauli's Scarlet“
Crataegus „Carrieri“
Sorbus intermedia
5) **LÄRMSCHUTZ** (Festsetzung für den B-Plan)
Zum Schutz der geplanten Bebauung innerhalb der Fläche für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird aktiver Lärmschutz in Form eines Walles festgesetzt. Der geplante Erdwall ist entlang der gesamten westlichen Grenze des Bebauungsgebietes, mit einer Höhe von 3,50 m, zu errichten.
Da unter Berücksichtigung des 3,50 m hohen Walles innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen die Richtwerte überschritten werden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass zur Vermeidung der direkten Schalleinwirkung auf senkrecht stehende Fenster (Giebelwände) die Frischluft parallel zum geplanten Wall auszurichten ist. Die weiteren werden auf den Hausseiten, die dem direkten Schalleinfall durch den beabsichtigten Sport- und Freizeitanlagen unterliegen, im Dachgeschoss eine senkrecht stehende Fenster in Wohn- und Schlafräumen zugelassen.
HINWEISE
1) **BODENFUNDE**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Leer (Tel.: 0491/825-1213) oder der Offiziellen Landschaft in Aurich für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.
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) **BEGRÜNUNG VON HAUSWÄNDEN**
Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, einige Haus- und Garagenwände zu begrünen.
3) **ALTABLAGERUNGEN**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4) **ERKUNDIGUNGSPFLICHT**
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaubetreiber 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 den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
1) Die Ausnahme genehmigung zur Beseitigung der zwei im Plangebiet vorhandenen, besonders geschützten Biotope gemäß § 28a NatSchG (Wassentempel) wurde vom Landkreis Leer am 23.11.2001, Az. IV/41-51-07-2 (I), erteilt.
Entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden angeordnet.
2) Die wasserbehördliche Genehmigung - Oberflächenentwässerung - wurde vom Landkreis Leer am 17.01.2001, Az. IV/68-sch-kb-81-05/02, erteilt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄß § 9 (1) BAU GB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
O,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
TH MAXIMALE TRAUFWANDHÖHE 4,20 m
FH MAXIMALE FIRSTHÖHE 9,50 m
EFH MAXIMALE ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE BEZOGEN AUF OBERKANTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSENMITTE: 45 cm
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

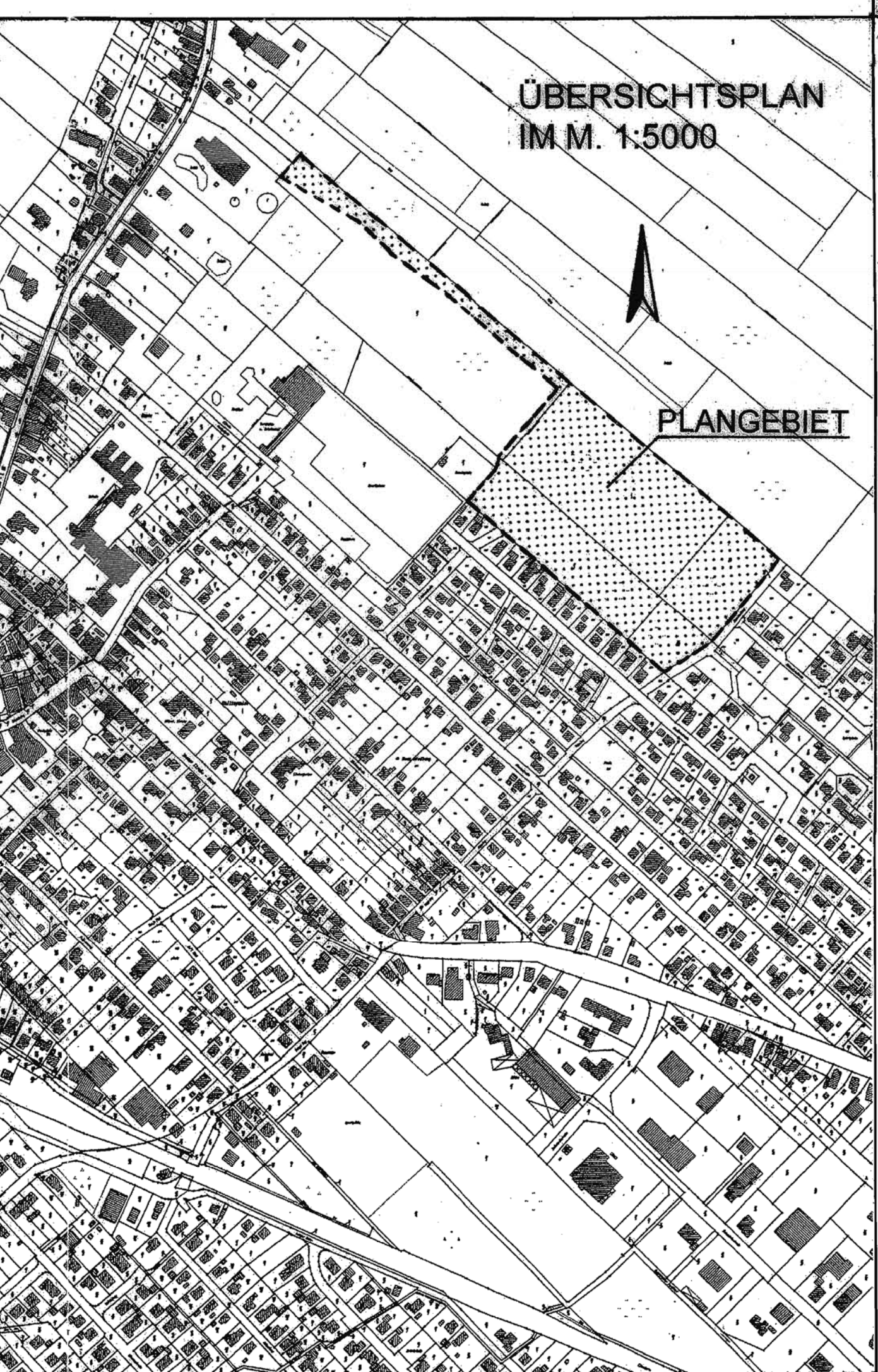
BAUWEISE, BAUGRENZEN
0 OFFENE BAUWEISE
NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENABGRENZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (TEMPO 30-ZONE)
MÜLLSAMMELPLATZ
FUSS- UND RADWEG

GRÜNFLÄCHEN
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG KINDERSPIELPLATZ

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
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON GEWÄSSERN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGS- BESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

SONSTIGE PLANZEICHEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
GEWÄSSER
LÄRMSCHUTZWALL
FIRSTRICHTUNG



BEBAUUNGSPLAN Nr. 02.28, BUNDE
„SÜDLICH MÜHLENSTRASSE“
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß §§ 56, 97 u. 98 BauVO

SAMTGEMEINDE BUNDE
MITGLIEDSGEMEINDE BUNDE
LANDKREIS LEER

BEARBEITET:
MASSSTAB 1 : 1.000
AURICH, den 03.04.2001
GEÄNDERT: 26.10.2001