

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) und des § 12 des Baugesetzbuchs hat der Rat der Gemeinde Bunde diesen Bebauungsplan Nr. 01.02 „Am Denkmal II“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bunde, 04. JULI 2003



gez. SAP
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 24.04.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.01.02 „Am Denkmal II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 22.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, 04. JULI 2003

gez. SAP
Bürgermeister i.A.

Planunterlage

Liegenschaftskarte: Gemarkung Boen, Flur 15
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBBL S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.03.2001). 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.

Katasteramt, Leer, den 07.07.2003

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg
Oldenburg,

gez. Schneider

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.09.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.09.2002 bis 15.10.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, 04. JULI 2003

gez. SAP
Bürgermeister i.A.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 06.11.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.04.2003 bis 25.04.2003 gemäß § 3 Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, 04. JULI 2003

gez. SAP
Bürgermeister i.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, 04. JULI 2003

gez. SAP
Bürgermeister i.A.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10(3) BauGB am 15.07.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bunde, 24. JULI 2003

gez. SAP
Bürgermeister i.A.

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.

Bunde,

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Bunde,

Bürgermeister

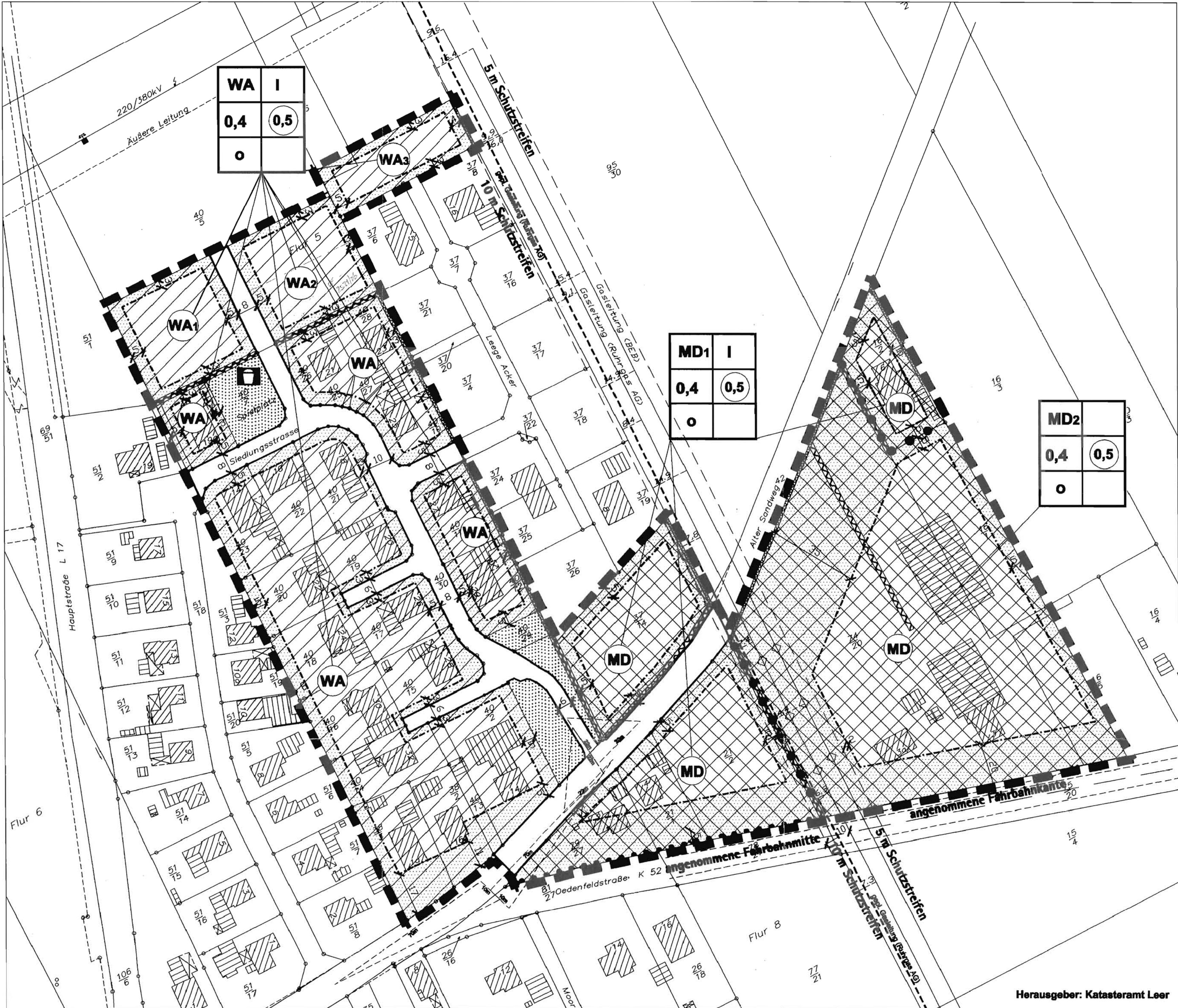
1) Nicht zutreffendes bitte streichen

Nachrichtl. Übernahme:

Die wasserbehördl. Erlaubnis zur Oberflächenentwässerung wurde vom Landkreis Leer am 17.03.2003 -Az. IV/68-sch-Kli-8/1-39/03- erteilt.



Ausdruckdatum 13.06.2003



Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Gliederung und Nutzungsbeschränkung in den Dorfgebieten (MD):

Gemäß § 1(5) BauNVO sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen „Kleinsiedlungen“ (§5(2), Ziff.2, BauNVO) sowie „Sonstige Wohngebäude“ (§5(2), Ziff. 3 BauNVO) im Dorfgebiet MD1 zugelassen.

Gemäß § 1(5) BauNVO sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen“ (§5(2), Ziff. 1 BauNVO) im Dorfgebiet MD2 zugelassen.

Gemäß § 1(6) BauNVO i.V.m. § 5(3) BauNVO sind Vergnügungstätten in den Dorfgebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 2 Grünordnung: Gemäß § 9(1), Nr. 25a BauGB ist auf den Baugrundstücken im WA 1, 2 und 3 pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und auf die Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 2x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12cm anzupflanzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Es ist aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu wählen:

DEUTSCHER NAME	BOTANISCHER NAME
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hain	Corylus avellana

§ 3 Immissionsschutz entlang der Kreisstraße: Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Kreisstraße 52 sind gemäß § 9(1), Nr. 24 BauGB folgende Maßnahmen im Sinne passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen:

Die der Kreisstraße zugewandten bzw. bis zu 90 Grad davon abgewinkelten Fronten der Gebäude sind bei ständigen Wohn- und Aufenthaltsräumen und Schlafräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenräumen so zu gestalten, dass sie im Abstand von bis zu 29m zur Kreisstraße den Schallpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A)) berücksichtigen.

§ 4 Überschreitung der Baugrenze durch bestehende Gebäude: Bei Gebäuden, die von der Baugrenze durchschnitten werden, ist diese immer dann einzuhalten, wenn Neubauten erstellt oder erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 und § 98 NBauO

Aus städtebaulichen und baugesalterischen Gründen heraus werden zur Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft folgende örtliche Bauvorschriften ausgesprochen:

§ 1 Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.02 „Am Denkmal II“ identisch. Sie gelten jedoch nur innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete (WA1,2,3) klassifizierten Bereiche.

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

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 35° 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 (in Anlehnung an die RAL-Farbkala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015 und 8019) und schwarzen Farbtönen (in Anlehnung an die RAL-Farbkala Nr. 9004 und 9011) zugelassen, die nicht glasiert sondern sonstig reflektierend sind.

Wintergärten, Carports, Blockhütten und Gartenlauben sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Ebenso ausgenommen sind Dachflächen, die für Solarkollektoren genutzt werden oder als Grasdächer gestaltet sind.

Nachrichtlich Übernahme und Hinweise

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch Art 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie v. 27.7.2001).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Art 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege, 26106 Oldenburg – oder 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 Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Das Sichtdreieck ist in mehr als 0,8m über dem Boden von jeder sichtbehindernden Bepflanzung oder Behauung freizuhalten.
- Die vorhandenen Gräben werden nachrichtlich übernommen.
- Die Erschließung des Plangebietes mit Strom und Gas muss teilweise noch erfolgen. Auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen wird hingewiesen.
- Die Schutzbestimmungen der beiden bestehenden Ferngasleitungen im Gebiet (Ruhrgas, BEB) sowie der geplanten Leitung sind bei den Leitungsbetreibern einzuholen und zu beachten. Nicht zulässig innerhalb der eingetragenen Schutzstreifen sind die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie die Einleitung aggressiver Abwässer sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Vor Beginn jeglicher Maßnahmen ist rechtzeitig der Leitungsträger zu benachrichtigen.
- Mit der Bekanntmachung dieses Planes wird der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 01.02 „Am Denkmal II“ vom 01.04.1981 außer Kraft gesetzt.

Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO



Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

0,4

Grundflächenzahl

0,5

Geschossflächenzahl

I

Maximale Zahl der Vollgeschosse

o

Offene Bauweise

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche

Flächen für den Verkehr

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Graben

Hauptversorgungsleitung

Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

geplante Gasleitung (Ruhrgas AG)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsgrenze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

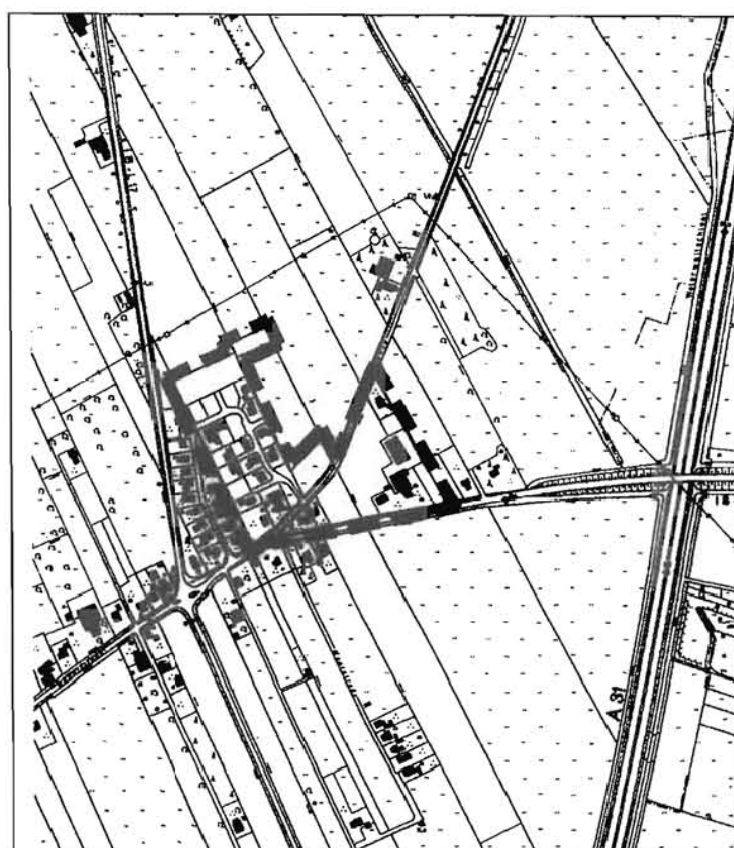
Sichtdreieck

Maßstab 1: 1.000

0 10 30 50



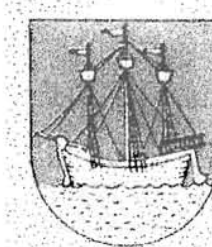
Übersichtsplan



Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.02 "Am Denkmal II"

mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 und § 98 NBauO

Gemeinde Bunde
Ortsteil Boen
Landkreis Leer



P3...
Planungsteam GbR mbH

Ofener Straße 32a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211

Abschrift