

PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN
- Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 4 BauNVO (3) Nr. 1-5 für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen
2. ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
- Für das Plangebiet wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, von 45 cm festgesetzt.
3. GEBÄUDEHÖHE
- Für das Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (FH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, von 9,50 m festgesetzt.
4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN
- Die zulässige Grundfläche von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen wird auf zusammen maximal 100 m² begrenzt.
- Im WA 2 sind nur Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO und Garagen nach §12 BauNVO allgemein zulässig, und zwar nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.
- Ausnahmsweise kann im WA 2 innerhalb der überbaubaren Bereiche auch eine Unterstellhalle für Geräte oder Oldtimer-Kraftfahrzeuge mit einer zusätzlichen Grundfläche von bis zu 200 m² zugelassen werden. Die zulässige Firsthöhe wird auf 7 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der Landesstraße 17, südlich der Grundstücke mittig vor dem jeweiligen Grundstück.
5. LÄRMSCHUTZ
- Für die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) wurden im Rahmen der schalltechnischen Bewertungen durch das Fachbüro IEL die Lärmpegelbereiche II und III (LPB II / III) ermittelt. Hier gilt:
- LPB III:
- An allen Gebäudefronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen.
- LPB II:
- An allen Gebäudefronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen. Für die der Landesstraße abgewandten Gebäudefronten sind keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen.
6. LÄRMSCHUTZ FÜR FREIFLÄCHEN
- Freiflächen wie z. B. Terrassen oder Balkone sind auf den schallabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder es sind hierfür je nach Lage gesonderte Schallschutzmaßnahmen zu definieren, z. B. Anordnung der Nebengebäude, Lärmschutzwand.
7. ENTWÄSSERUNG
- Die Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen dienen als Oberflächenentwässerung. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen freizuhalten.
8. STRASSESENTEINGRABEN
- Der vorhandene Graben entlang der Waterwallstraat ist zu erhalten. Dieser Graben liegt innerhalb der Straßenverkehrsfläche und ist hier nicht gesondert dargestellt.
9. FLÄCHEN FÜR BEPFLANZUNG
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hat eine Bepflanzung mit geeigneten standortgerechten, heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Vorgaben des Umweltberichtes zu beachten.
- Pflanzliste:
- | Deutscher Name | Botanischer Name |
|------------------------|--------------------|
| Hasel | Corylus avellana |
| Eingriffelter Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Schwarzdorn, Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Ohrchen-Weide | Salix aurita |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)
1. DACHFORM
- Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten, wobei die obere Hälfte des Giebeldreieckes abgewalmt werden darf (Krüppelwaln). Daneben sind Walmdächer allgemein zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b NBauO sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.
2. DACHNEIGUNG
- Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 25° 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 (analog der RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015 und 8019) und schwarzen (analog der RAL-Farbskala Nr. 9004 und 9011) Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Glas und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
4. AUSNAHMEN VON DEN GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
- Für Garagen und Nebengebäude gem. § 12 und § 14 BauNVO (z.B. Carports, Gartenlauben, Blockhütten) und Wintergärten gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht.
5. GELTUNGSBEREICH
- Vom Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) ausgenommen.
- HINWEISE
1. BODENFUND
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 Arbeiten gestattet.
2. ABLAGERUNGEN
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
3. ERKUNDIGUNGSPFLICHT
- Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer 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 dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bunde diesen Bebauungsplan Nr. 01.04 "Waterwallstraat", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, am 24.03.2015 beschlossen.

Bunde, den 27.03.2015 Bürgermeister.....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 13.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.04 "Waterwallstraat" beschlossen.

Bunde, den 27.03.2015 Bürgermeister.....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Herausgeber: ÖBVI D. Beening, Hauptstr. 38, 26789 Leer

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.08.2013). 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 27.03.2015
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Dirk Beening
Unterschrift.....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.Nr. 01.04 "Waterwallstraat" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich.

Aurich, den Planverfasser.....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 14.06.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.07.2010 bis einschließlich 16.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 27.03.2015 Bürgermeister.....

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 15.11.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.12.2010 bis einschließlich 05.01.2011 gemäß § 4 a (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 27.03.2015 Bürgermeister.....

2. erneute Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 24.01.2011 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.06.2011 bis einschließlich 30.06.2011 gemäß § 4 a (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 27.03.2015 Bürgermeister.....

3. erneute Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 16.12.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.06.2014 bis einschließlich 03.07.2014 gemäß § 4 a (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 27.03.2015 Bürgermeister.....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 28.07.2014 dem erweiterten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der erweiterte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.09.2014 bis einschließlich 09.10.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den 27.03.2015 Bürgermeister.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2015 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 27.03.2015 Bürgermeister.....

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2016 in Kraft getreten.

Bunde, den 21.12.2016 Bürgermeister.....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den Bürgermeister.....

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl - Dezimalzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- EFH Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss über Strassenoberkante als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- P Private Grünfläche
- O Öffentliche Grünfläche
6. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume anpflanzen
- Sträucher anpflanzen
8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB = Lärmpegelbereich)
- Lärmschutz für Freiflächen siehe Punkt 6 der textlichen Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- TF Textliche Festsetzung

