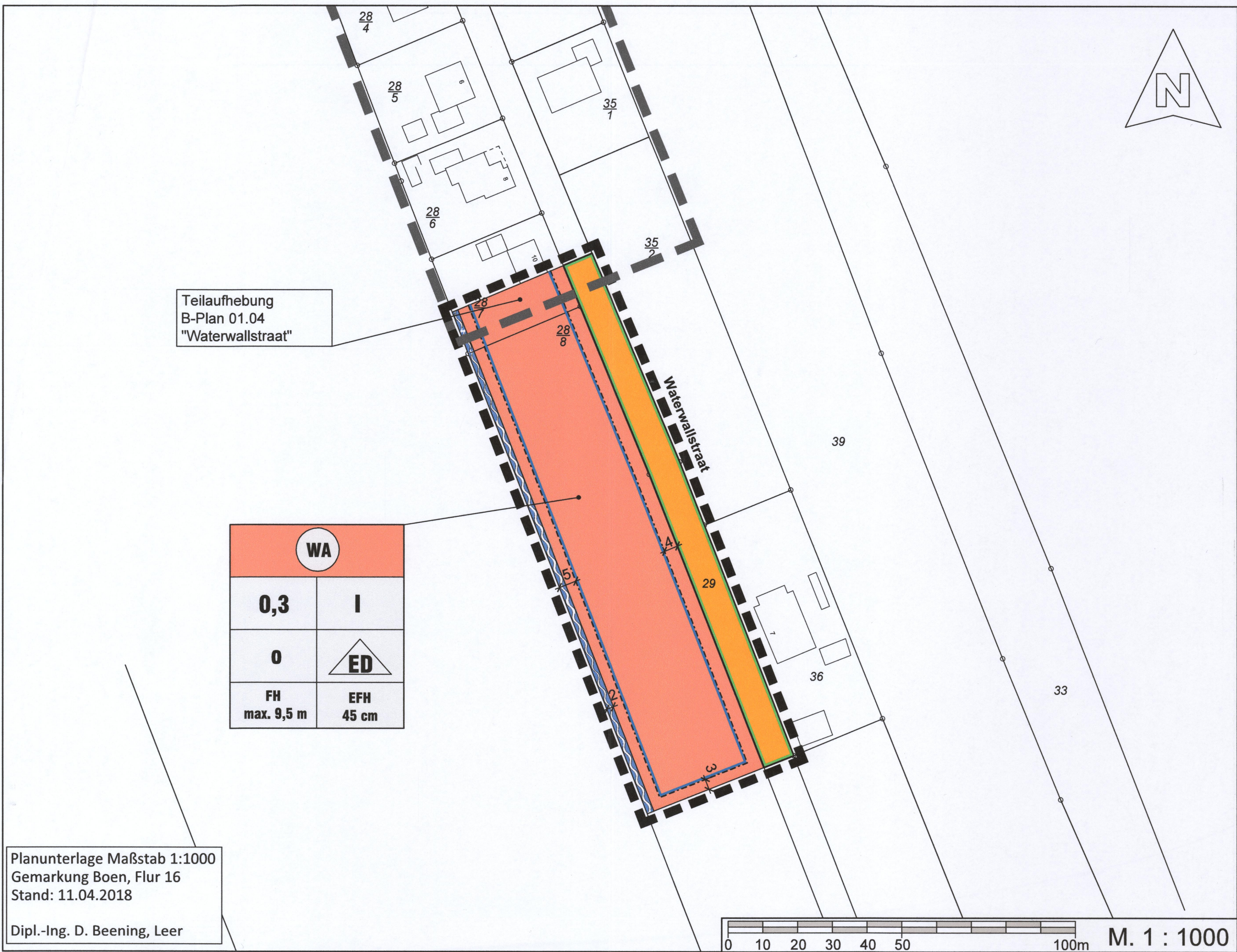


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Offene Bauweise	Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	6. Sonstige Planzeichen
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 01.04 "Waterwallstraat"
Firsthöhe als Höchstmaß	Straßenverkehrsfläche	
Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss als Höchstmaß	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

RECHTSGRUNDLAGEN
Es gilt das Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung.
Es gilt die Bauordnungsverordnung in der zurzeit gültigen Fassung.
Es gilt die Niedersächsische Bauordnung in der zurzeit gültigen Fassung.
Es gilt die Planzeichenverordnung in der zurzeit gültigen Fassung.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften u. ä.) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET**
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind nicht zulässig.
Die Arten baulicher Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Ausgenommen hiervon sind Räume gem. § 13a BauNVO.
- ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE**
Für das Plangebiet wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, mittig vor dem Baugrundstück, von 45 cm festgesetzt.
- GEBÄUDEHÖHE**
Für das Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (FH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, mittig vor dem Baugrundstück, von 9,50 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.
- GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
Die zulässige Grundfläche von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen wird auf zusammen maximal 100 m² pro Baugrundstück begrenzt.
- ENTWÄSSERUNG**
Die Fläche mit Wasserrechtlichen Festsetzungen dient der Oberflächenentwässerung. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen, freizuhalten.
- STRASSESENTEINGRABEN**
Der vorhandene Graben entlang der Waterwallstraat ist zu erhalten. Dieser Graben liegt innerhalb der Straßenverkehrsfläche und ist hier nicht gesondert dargestellt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

- DACHFORM**
Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten, wobei die obere Hälfte des Giebelreieckes abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). 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.
- 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.
- 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.

HINWEISE

- BODENFUNDE**
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 oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5 in Aurich, Tel. 04941 / 1799 - 34, 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 Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.
- BODENSCHUTZ / BAUGRUND**
Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte, dem nicht entgegenstehen. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwertet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist damit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z.B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen.
Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollten, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).
Zum Baugrund wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.
- 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.
- IMMISSIONSSCHUTZ**
Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der Bundesautobahn 31. Aus dem Plangebiet heraus bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz gegenüber dem Träger der Straßenbaulast.
- RODUNGSVERBOT VON GEHÖLZEN**
Auf das Rodungsverbot von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.
- 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.
- 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 Polizeidienststelle in Hannover zu informieren.
- INFORMATIONSGRUNDLAGEN**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.
- TEILAUFBEBUNG**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der überdeckte Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 01.04 "Waterwallstraat" aufgehoben.

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. 01.06 "Waterwallstraat, 2. Abschnitt", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, am 22.02.2018 als Satzung beschlossen.

Bunde, den 01.07.2019
Bürgermeister.....

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.06 "Waterwallstraat, 2. Abschnitt" beschlossen.

Bunde, den 01.07.2019
Bürgermeister.....

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

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Leer

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.04.2018). 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 22.02.2018
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Dirk Beening

Unterschrift.....
Siegelt

Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1
26603 Aurich
Planverfasserin i.A. S. Janzen

Aurich, den
Planverfasserin i.A. S. Janzen

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.06 "Waterwallstraat, 2. Abschnitt" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 20.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 03.05.2019 bis einschließlich 04.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2019 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 03.06.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

Bunde, den 01.07.2019
Bürgermeister.....

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 01.06 "Waterwallstraat, 2. Abschnitt" nebst örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 01.07.2019
Bürgermeister.....

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2019 in Kraft getreten.

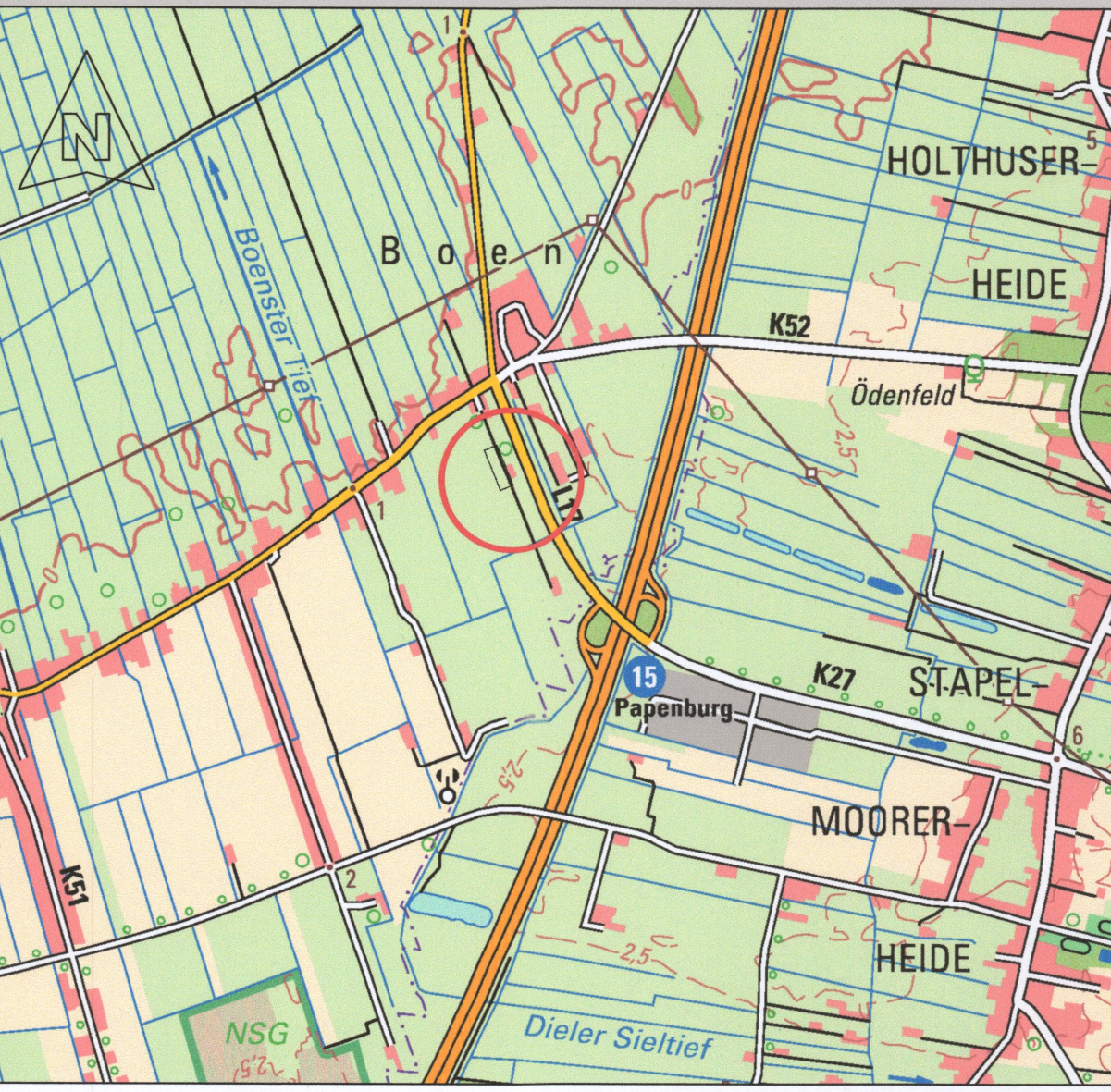
Bunde, den 17.09.2019
Bürgermeister.....

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß §§ 214 und 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den
Bürgermeister.....

bunde Gemeinde Bunde

Bebauungsplan Nr. 01.06 " Waterwallstraat, 2. Abschnitt ", Ortschaft Boen
gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000