

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Gemarkung: Bunde

Flur: 12

M 1:1000

Az: 06.17

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.06.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften

Katasteramt

Ob VI

Leer, den 15.06.2007

ge: Unterschrift

(Unterschrift)

Siegel

Der Baugeplan wurde ausgearbeitet von:

Planverfasserin

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Aurich

Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich

Aurich, den

Planverfasserin / Stempel

Präambel und Ausfertigung des Baugeplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bunde diesen Baugeplan Nr. 02.31 „Südwestlich Boenster Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Bunde, den 13.06.2007

Bürgermeister

Siegel

Aufstellungsbefehl

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 20.07.2006 die Aufstellung des Baugeplanes beschlossen. Der Aufstellungsbefehl ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den 20.06.2007

Bürgermeister

Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 07.02.2007 dem Entwurf des Baugeplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Baugeplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom 09.02.2007 bis 08.03.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bunde, den 20.06.2007

Bürgermeister

Siegel

Vereinfachte Änderung oder Ergänzung

Der Rat der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Baugeplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bunde, den

Bürgermeister

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Baugeplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den 20.06.2007

Bürgermeister

Siegel

Genehmigung

Der Baugeplan nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB / § 6 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung (Az:) vom heutigen Tage mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

....., den

Genehmigungsbehörde

Siegel

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Ausnahmen in der Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Baugeplan und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen vom bis gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

....., den

Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Baugeplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2007 im / in bekannt gemacht worden. Der Baugeplan ist damit am 15.06.2007 in Kraft getreten.

Bunde, den 20.06.2007

Bürgermeister

Siegel

Verletzung von Vorschriften

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

Bunde, den

Bürgermeister

Siegel

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Baugeplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Bürgermeister

Siegel

FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

(NACH §§ 56, 97 UND 98 NBauO)

§ 1 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.

§ 2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 20° 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 (RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015 und 8019) und schwarzen (RAL-Farbskala Nr. 9004 und 9011) Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind.

§ 4 Ausschluss 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Ausschluss von Nutzungen

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-3) die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen 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 im WA 1- und im WA-3- Gebiet eine maximale Gebäudehöhe (FH), bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, von 9,50 m festgesetzt. Im WA 2- Gebiet wird auf eine Begrenzung der Gebäudehöhe verzichtet.

§ 4 Lärmschutz

Für den Lärmpegelbereich II ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß von R_w, res= 30 dB. Etwaige Korrekturen müssen u.U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9, vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Kreisstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, 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 Kreisstraße 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 schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen. Mit den vorab beschriebenen baulichen Schallschutzmaßnahmen ist der Schallschutz innerhalb der jeweiligen Wohn- und Aufenthaltsräume gesichert. Für Terrassen und Balkone sind je nach Lage ggf. gesonderte Schallschutzmaßnahmen zu definieren.

Lärmpegelbereich I:

Grundsätzlich sind für diesen Lärmpegelbereich keine baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Da jedoch hier für die Nachtzeit rechnerisch eine geringe Überschreitung des zulässigen Orientierungswertes festgestellt wurde, kann es in Schlafräumen, die der Autobahn zugewandt sind, bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollen 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. Erkundungspflicht

Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

O, 8

O, 4

II

FH 9,5m

EFH 45cm

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

ED

H

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Räumstreifen - die Satzung der Siedlung Rheiderland ist zu beachten)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich LP 1-3 (s.a. textl. Festsetzung)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000

BUNDE

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000

M 1:1000

0 10 20 30 40 50 100

NIEDERSÄCHSISCHE LANDGESELLSCHAFT mbH

Geschäftsstelle Aurich

AM PFERDEMARKT 1

26603 AURICH

TEL: 04941-1705-0

FAX: 04941-1705-22

Aurich, den 15.03.2007 KP

Nachrichtlicher Hinweis:

Die wasserbehördliche Erlaubnis wurde vom Landkreis Leer am 11.06.2007 erteilt.