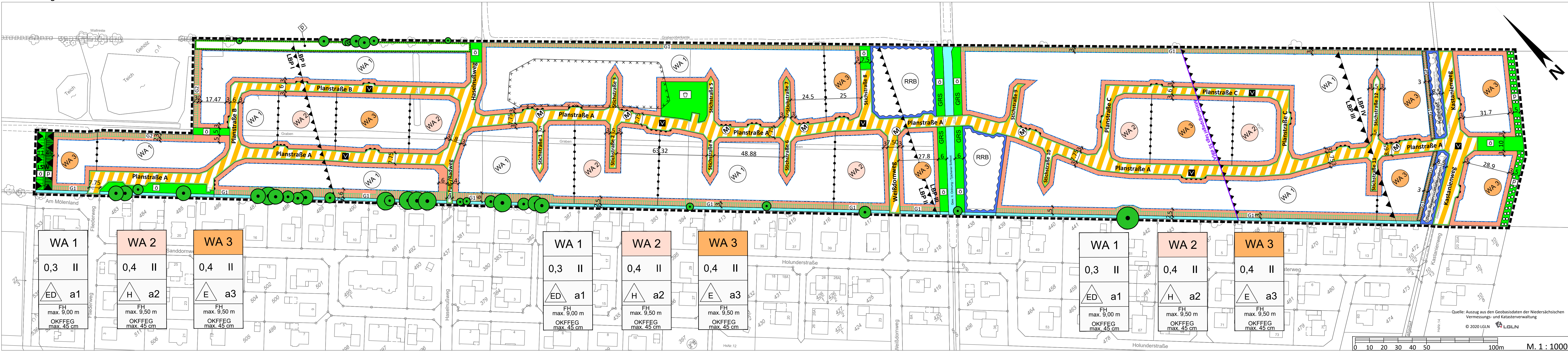


Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

- 1 Allgemeines Wohngebiet**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) gem. § 4 BauNVO sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Andere gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Räume gem. § 13a Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
- 2 Bauweise**
In der abweichenden Bauweise a1, a2 und a3 sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:
- Einzelhäuser max. 15,00 m, Doppelhäuser max. 20,00 m (WA 1)
- Hausgruppen max. 35,00 m (WA 2)
- Einzelhäuser max. 30,00 m (WA 3)
Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.
- 3 Anzahl von Wohneinheiten**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG). Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG).
- 4 Maß der baulichen Nutzung**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,45 m über der Oberkante der endgubebauten Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnhälfte, bezogen auf die Mitte der straßenförmigen Gebäudefläche, liegen. Die Grundlätze ist der Deckenhöheplan der Erschließungsplanung.
Bei Gebäuden, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudefläche diejenige, welche am nächsten zum Hauptzugang liegt.
Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude darf das Maß gemäß Plandingschrieb nicht überschreiten. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 5 Stellplätze**
Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstückflächen im Bereich zwischen der Verkehrsfläche, von organischer und anorganischer Materialien (z.B. Kompostanlagen, Lagerung von Baumaterialien), Aufschüttungen und Abgrabungen, bauliche Anlagen sowie sonstige Handlungen, die Einfluss auf die vorhandenen und angrenzenden Gehölze und Gewässer haben könnten, ausgeschlossen (z.B. Abdecken mit Folie oder Rasenmatten). Bei Abdecken der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume durchzuführen.
- 6 Sanierungsfläche**
gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauBG muss die Sanierung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgt sein, bevor Gebäude mit einem Abstand von unter 20 m zur Sanierungsfläche im Sinne der Textlichen Festsetzung Nr. 1 „Allgemeines Wohngebiet“ errichtet werden dürfen und eine Spielplatznutzung zugelassen wird. Die Sanierung der Fläche erfolgt durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde in einem Zeitraum innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.
- 7 Passive Schallschutzmaßnahmen**
An allen der Bundesautobahn A31 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudeseiten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausbathräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Bundesautobahn A31 abgewandten Gebäudeseiten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausbathräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.
- 8 Schutzbereiche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes**
8.1 Schutzbereich G1
In dem privaten Schutzbereich G1 sind offene Stellplätze, Bodenversiegelungen und -verdichtungen, Lagerung organischer und anorganischer Materialien (z.B. Kompostanlagen, Lagerung von Baumaterialien), Aufschüttungen und Abgrabungen, bauliche Anlagen sowie sonstige Handlungen, die Einfluss auf die vorhandenen und angrenzenden Gehölze und Gewässer haben könnten, ausgeschlossen (z.B. Abdecken mit Folie oder Rasenmatten). Bei Abdecken der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume durchzuführen.
- 8.2 Schutzbereich G2**
In dem privaten Schutzbereich G2 ist zum Schutz des angrenzenden Biotops im Grenzbereich ein mindestens 1,50 m hoher fester Zaun (Metallzaun) zu errichten. Darüber hinaus ist in dem 3 m breiten Schutzbereich Bodenversiegelungen und -verdichtungen, Lagerung organischer und anorganischer Materialien (z.B. Kompostanlagen, Lagerung von Baumaterialien), Aufschüttungen und Abgrabungen, bauliche Anlagen (wie z.B. Blockhöfen, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Eine Befestigung mit nicht heimischen Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen ist unzulässig. Zur Sicherung des Biotops dürfen Pestizide nicht verwendet werden.

- 9 Flächen zum Anpflanzen**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweizeilige Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölzarten mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Anteil von mindestens 10% Baumarten anzulegen und langfristig zu erhalten.
- 10 Öffentliche Grünfläche- Gewässerumstufen**
Die Öffentliche Grünfläche dient als Gewässerumstufen für den Tjchener Schloß. Der Bereich ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die Anlage einer Wegeverbindung mit wassergebundener Decke ist zulässig.
- 11 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
In der Fläche ist die vorhandene Wallhecke auf 1,00 m Höhe wiederherzustellen bzw. in Bereichen ohne erkennbaren Wall im Grenzbereich zur freien Landschaft auf 1,00 m Höhe sowie 1,5 m Breite aufzusetzen. Die Standorte der festgesetzten Bäume sind hierbei zum Schutz der Gehölze freizuhalten. Die wiederhergestellten und neu errichteten Wallheckenbereiche sind einreihig in einem Abstand von 1 m im Kronenbereich mit Arten der folgenden Liste zu bepflanzen:
- | Bäume | Sträucher | |
|-------------------------|------------------------------|--------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | <i>Corylus avellana</i> | Gemeine Hasel |
| <i>Betula pendula</i> | <i>Corylus monspeliensis</i> | Wildorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | <i>Euonymus europaeus</i> | Pflaume |
| <i>Fagus sylvatica</i> | <i>Fraxinus excelsior</i> | Feldulme |
| <i>Prunus avium</i> | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Quercus robur</i> | <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | <i>Rubus fruticosus</i> | Brombeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | <i>Salix cinerea</i> | Chryseide |
| | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| | <i>Viburnum opulus</i> | Schneeball |
- 12 Dachneigung**
Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig.
- 13 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollergrünung der Vorgartenebene sowie die flächige Gestaltung und Bepflanzung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.
- 14 Gestaltung des Lärmschutzwalls**
Der Lärmschutzwall ist in einer Höhe von 3,50 m zu errichten (öffentliche und private Grünfläche) und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu bepflanzen. Die Befestigung ist langfristig zu erhalten. Eine Aedeckung mit Folie ist nicht zulässig.
- 15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektenstichenden, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.
- 16 Geh- und Fahrrecht**
Die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Bunde zu belastende Fläche dient als Raumstreifen für die angrenzende Regennachhaltung (Kaltteich). Sie ist von jeglicher Bepflanzung, Befestigung und sonstigen Gegenständen, die eine ordnungsgemäße Planung entgegenstehen, freizuhalten. Die Sicherung erfolgt über eine doppelte Absicherung im Grundbuch.

Liste standortgerechter, heimischer Gehölzarten		
Bäume	Sträucher	
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Betula pendula</i>	<i>Corylus monspeliensis</i>	Wildorn
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaume
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>	Feldulme
<i>Prunus avium</i>	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Salix cinerea</i>	Chryseide
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

- 1 Gültigkeit**
Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 02.41 „Nordöstlich Sandornweg/ Haselnußweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“ der Gemeinde Bunde (§ 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG).
- 2 Dachneigung**
Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig.
- 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollergrünung der Vorgartenebene sowie die flächige Gestaltung und Bepflanzung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.
- 4 Einfriedungen**
Entlang von Straßenverkehrsflächen, Öffentlichen Grünflächen, Fußwegen und zur freien Landschaft sind auf den Grundstücken ausschließlich Einfriedungen in Form von geschrittenen oder freiwachsenden Hecken gemäß Plandingschrieb zulässig. Im Bereich der Vorgärten darf diese Einfriedung maximal 80 cm hoch sein. Eine Ausnahme gilt im Schutzbereich G 2 zur Sicherung des angrenzenden geschützten Biotops.
- 5 Bodenschutz**
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 wiederverwendet werden, sofern es sich um nicht kontaminiertes Bodenaushubmaterial handelt, die bei Baubereiten ausgehoben wurden und in ihrem natürlichen Zustand auf der Fläche, wo sie ausgehoben wurden für Bauzwecke wieder verwendet werden. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwendet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist damit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis abzustimmen.
Sofern mineralische Abfälle (z. B. Recyclingschotter, Bodenaushub) in technischen Bauwerken (z. B. Wehrräumen, Unterbauten, Aufschüttungen von Lärmschutzwällen oder Böschungen oder sonstigen Zwecken) zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), ggf. in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV). Das Ein- und Aufbringen von Bodenaushubmaterial zur Herstellung oder zum Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Auffüllung einer landwirtschaftlichen Fläche, Verwendung im Gartenbau, Herstellung der obersten durchwurzelbaren Schicht eines technischen Bauwerkes) unterliegt den Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung.
- 6 Altlasten/ Kampfmittel**
Sollten bei Erd- und Baubarbeiten Hinweise auf Kontaminationen des Bodens auftreten, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hameln- Hannover zu benachrichtigen.
- 7 Erdalagegefährdung**
Das Plangebiet unterliegt laut Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) einer Erdalagegefährdung (Kategorie 3/ 4). Die Anforderungen an konstruktive Bauteile von Bauvorhaben sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- 8 Artenschutz**
Sollten bei Erd- und Baubarbeiten Hinweise auf Kontaminationen des Bodens auftreten, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hameln- Hannover zu benachrichtigen.
- 9 Gewässerunterhaltung**
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wasserflächen (Gewässer) müssen gemäß §§ 39 und 40 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 69 Nds. Wassergesetz unterhalten werden. Die Unterhaltung umfasst die Erhaltung des Gewässerbettes, auch zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserflusses, die Erhaltung der Ufer sowie die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen.
Unterhaltungspflichtiger des Tjchener Schloßs ist der zuständige Unterhaltungsverband, die Siedlung Rheiderland. Unterhaltungspflichtige des Grenzgrabens im Südwesten des Plangebietes sind die Eigentümer bzw. Anlieger des Grabens.
- 10 Schutz von Baudenkmalern**
Innerhalb des Plangebietes sind ggf. Anforderungen aus dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz gemäß NDSchG zu beachten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBL 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird beschlossen:

Verfahrensvermerke

- Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 18.03.2020). 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.
- Leit- und Katasteramt**
Leit- und Katasteramt Leer
Siegell
- Planverfasserin**
Der Bebauungsplan Nr. 02.41 „Nordöstlich Sandornweg/ Haselnußweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Liegenschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Wagerweg 13, 26603 Aurich
- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.41 „Nordöstlich Sandornweg/ Haselnußweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am in Kraft getreten.
- Bunde, den**
Bürgermeister

Planzeichnerklärung gemäß Planzeichnerverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
OKFFEG Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) als Höchstmaß (s.TF Nr. 4)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a1-a3 abweichende Bauweise (s.TF Nr. 2)
H nur Hausgruppen zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
C Spielplatz
G Öffentliche Grünfläche
GRS Zweckbestimmung: Gewässerumstufen
P Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Wasserfläche
Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhaltender Baum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LSW = Lärmschutzwall)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB = Lärmpegelbereich)
Mittlungspegel tags, 55 dB(A)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Schutzbereich
M Müllsammelplatz

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBL 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)** vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBL 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichnerverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (BauGB, BauNVO, DIN-Vorschriften u.a.) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

