

Verfahren

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“, Ortschaft Bunde

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in der jeweils zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Bunde die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“ Ortschaft Bunde bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am als Satzung beschlossen.

Bunde, den SIEGEL Uwe Sap/Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 23.05.2023 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“ Ortschaft Bunde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den i.A.

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“ Ortschaft Bunde und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 23.02.2026 bis zum 25.03.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Bunde veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Bunde, den i.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“ Ortschaft Bunde nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den i. A.

Inkrafttreten

Der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“ Ortschaft Bunde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den i. A.

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“ Ortschaft Bunde sind

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den i. A.

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 7, Stand: 14.04.2025
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.04.2025). 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Beening, Leer, den Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“ Ortschaft Bunde wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den Schneider / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

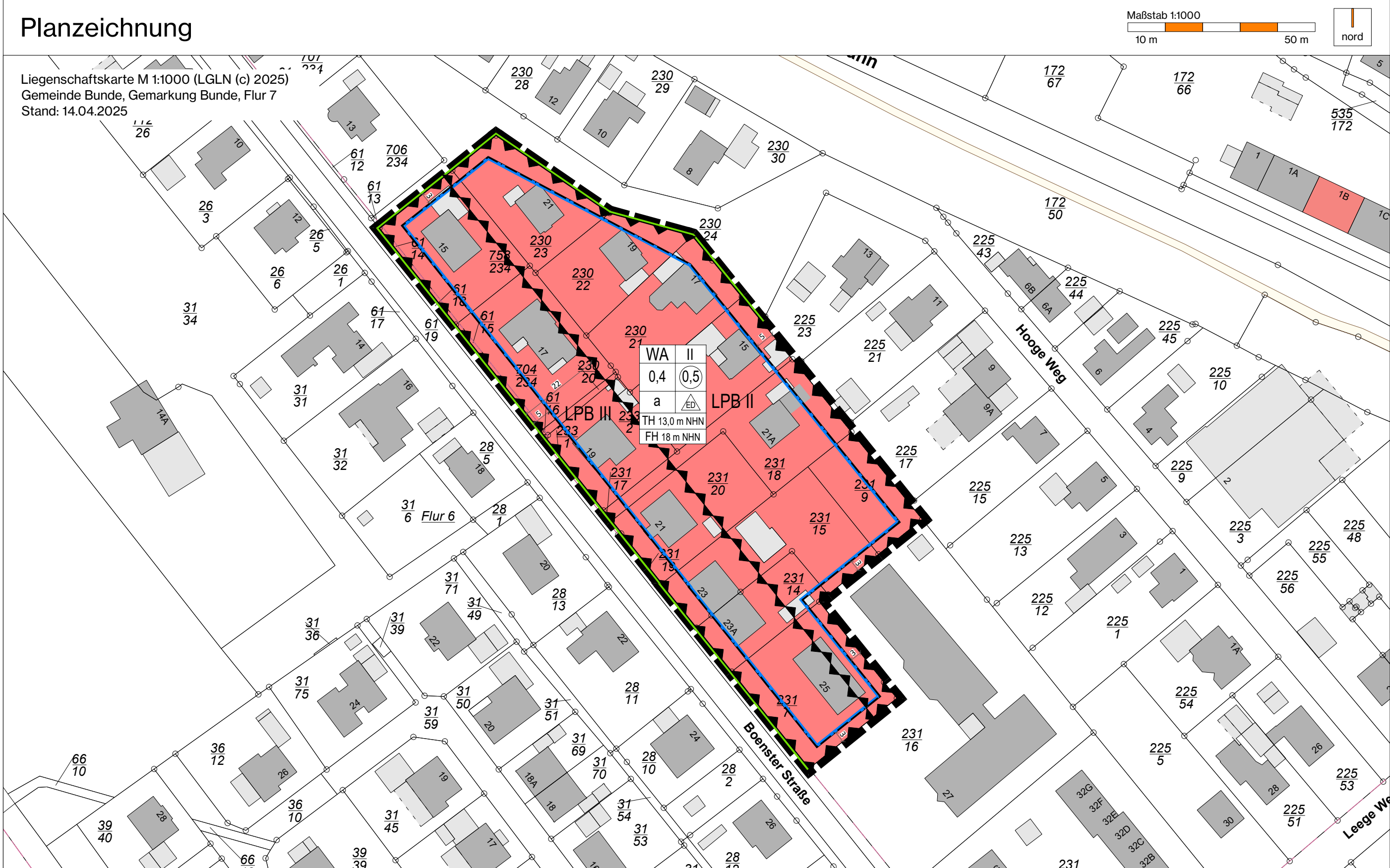
Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens vier Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge der Hauptgebäude darf maximal 22 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (Traufhöhe / Firsthöhe) sind als Höhen über Normalhöhen-Null (NN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016 angegeben.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen für untergeordnete Bauteile wie Erker und Gauben bis zu max. 1/3 der Breite der Dachaufsichtsfläche sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Garagen und Carports haben einen Mindestabstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

§ 6 Schallimmissionsschutz

Lärmpegelbereich II (LPB II) – An allen der „Boenster Straße (K33)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Schlafräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 7 entsprechen.

Lärmpegelbereich III (LPB III) – An allen der „Boenster Straße (K33)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Schlafräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 7 entsprechen. An allen der „Boenster Straße (K33)“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 7 entsprechen.

In den beschriebenen Schlafräumen ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Einhaltung der festgesetzten baulichen Maßnahmen zum Schallschutz ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Hinweise

Höhenlage des Geländes – Zur Orientierung für die getroffenen Höhenfestsetzung in Normalhöhennull (NN) / DHHN 2016) können folgende Werte herangezogen werden: Boenster Straße am nordwestlichen Gebietsrand in der Fahrbahnmittle rd. 5,5 m NNH / am südöstlichen Rand rd. 4,1 m NNH; Hooge Weg am nördlichen Rand (Übergang zur Wendeanlage) rd. 6,7 m NNH, am nordöstlichen Rand rd. 7,0 m NNH.

Erdfallgefährdung – Das Plangebiet ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (Gipshut des Salzstockes Bunde). Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Weiterführende Informationen finden sich unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Oberflächenentwässerung – Der Landkreis Leer, Untere Wasserbehörde empfiehlt, zusätzliche Mengen abzuleitenden Oberflächenwassers gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten. Für eine ungedrosselte Einleitung sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals nachgewiesen werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlelensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 DSchG, NI) und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1 – 5 , 26603 Aurich, Tel.: 04941-179932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 DSchG, NI) bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist keine Verdachtsfläche bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während der 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 Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Artenschutz – Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) zu beachten. Zur Vermeidung von Verstößen dürfen Gehölze vorsorgend nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, gefällt oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor den Bauarbeiten ist zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt des Landkreises Leer zu melden und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Leitungsträger – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Vorschriften) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

Überplanung – Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 6. Änderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofstraße“, Ortschaft Bunde, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

Keine.

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 13,0 m NNH Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 18,0 m NNH Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

ED Einzel- oder Doppelhäuser

Baugrenze

Verkehrsflächen

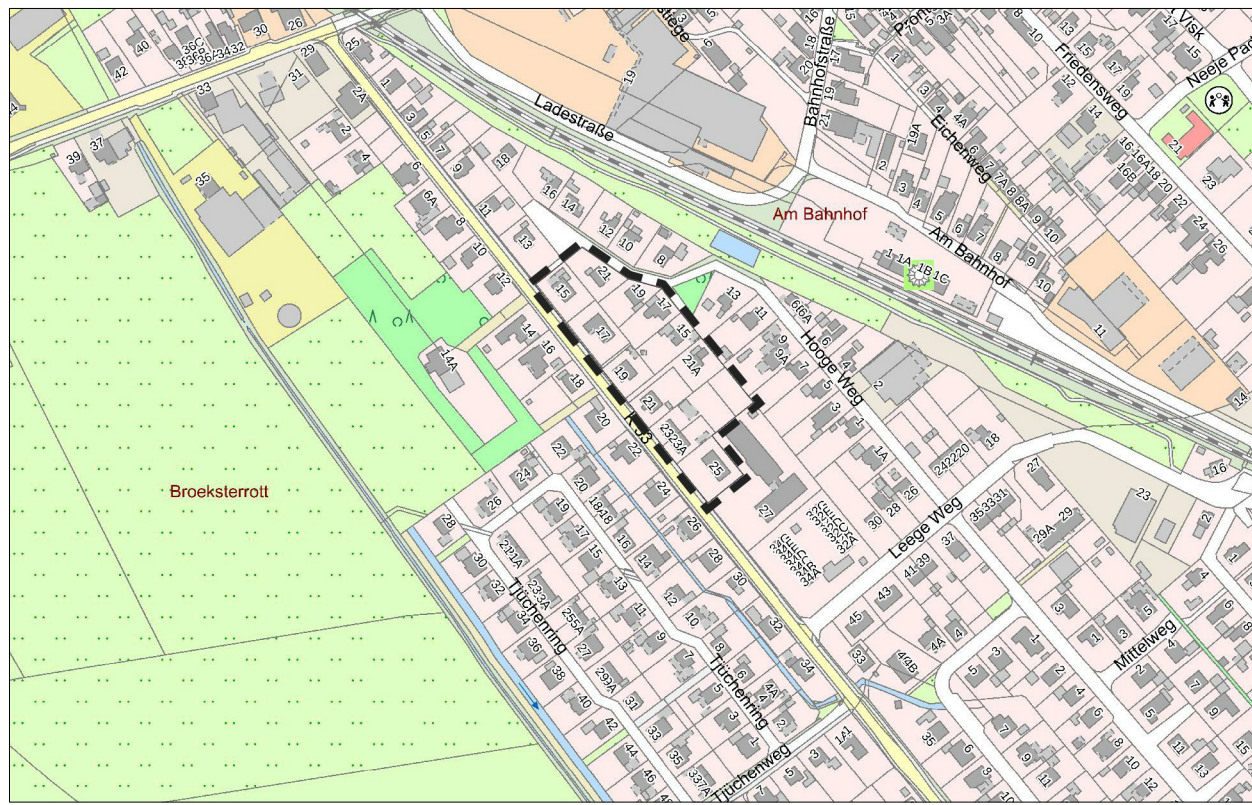
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

LPB II / III Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmpegelbereiche II / III

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan



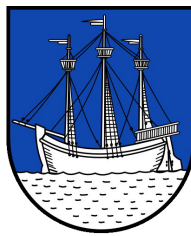
© GeoBasis-DE/LGLN 2025, CC-BY 4.0, Daten geändert

Bebauungsplan Nr. 02.14

"Eichenweg/Bahnhofstraße"

6. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB



Gemeinde Bunde

Landkreis Leer

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg 0441 74 210 / info@p3-plan-partner.de

Stand: 04/2026

Unterlage für den Satzungsbeschluss