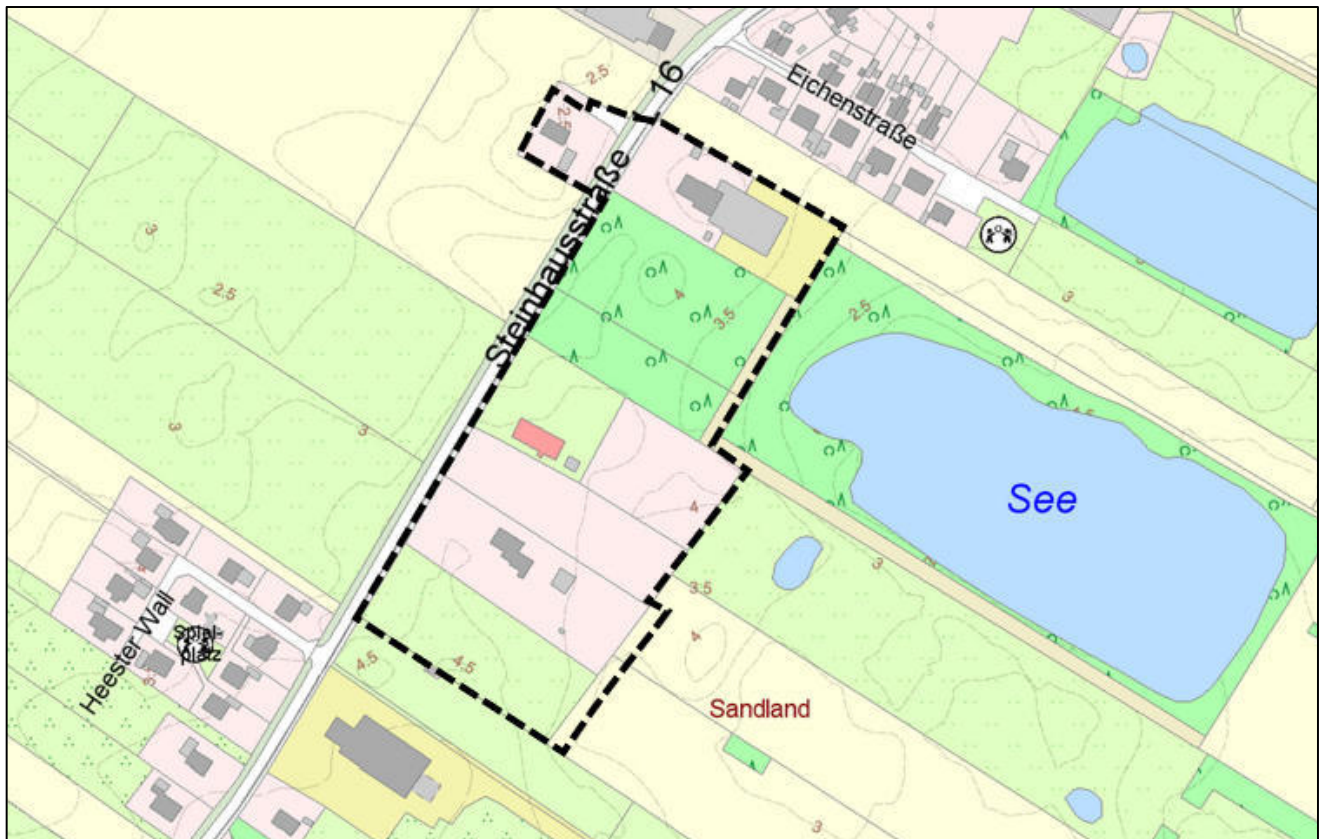


# Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2021

## Bebauungsplan Nr. 03.11

"Steinhaus und Umgebung"  
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

**Gemeinde Bunde**

Landkreis Leer



Im Auftrag:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Entwurf Stand: 11/2022

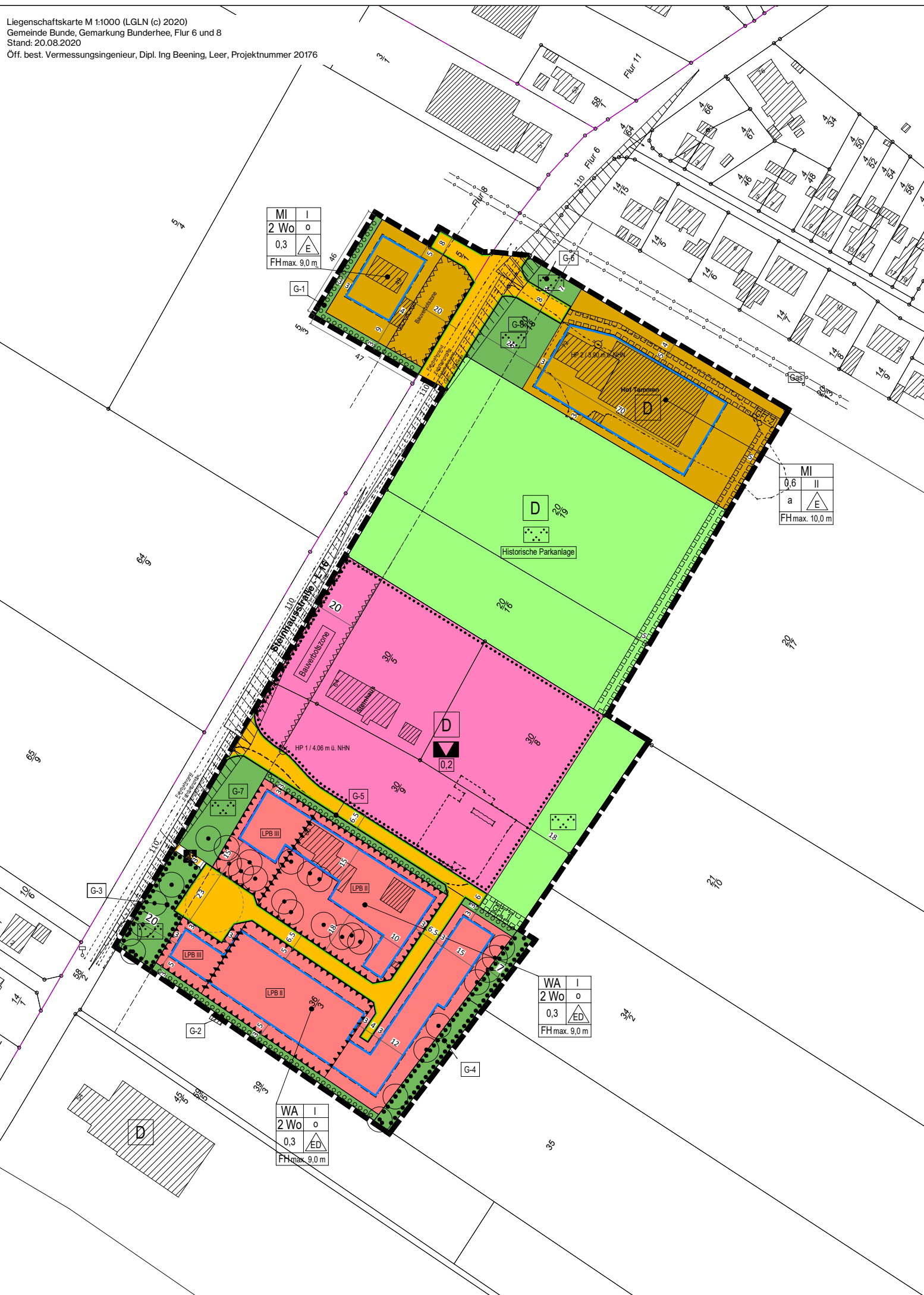
Unterlagen für die Beteiligung  
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

# Planzeichnung

Maßstab 1:1000



Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2020)  
 Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunderhee, Flur 6 und 8  
 Stand: 20.08.2020  
 Öff. best. Vermessungsingenieur, Dipl. Ing Beening, Leer, Projektnummer 20176



MI	I
2 Wo	o
0,3	E
FHmax. 9,0 m	

MI	II
0,6	a
E	
FHmax. 10,0 m	

WA	I
2 Wo	o
0,3	ED
FHmax. 9,0 m	

WA	I
2 Wo	o
0,3	ED
FHmax. 9,0 m	

HP 1 / 4,06 m ü. NHN

Bauzeile

Historische Parkanlage

Hof-Terrassen

G-3

G-2

G-4

G-1

G-6

D

D

D

G-7

G-5

LPB III

LPB II

LPB III

LPB II

G-7

G-5

LPB III



LPB II

LPB III

LPB II

# Planzeichenerklärung gemäß PlanZV '90




## Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete	s. auch textliche Festsetzung § 1
	Mischgebiete	s. auch textliche Festsetzung § 1
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	s. auch textliche Festsetzung § 2



## Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl	s. auch textliche Festsetzung § 6
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
FH 9,0 m	Firsthöhe, als Höchstmaß	s. auch textliche Festsetzung § 3



## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise	s. auch textliche Festsetzung § 4
o	offene Bauweise	
	Einzelhäuser	
	Einzel- oder Doppelhäuser	
	Baugrenze	s. auch textliche Festsetzung § 5


Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf	s. auch textliche Festsetzung § 1
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	


Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

	Verkehrsflächen	s. auch Hinweise
	Straßenbegrenzungslinie	

----- Bauverbotszone

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
---	--	--




	Rad- und Gehweg	
---	-----------------	--

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt




## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	unterirdisch (außerhalb des Plangebietes)	s. auch Hinweise
---	---	------------------


## Grünflächen

	Private Grünflächen (G3, G6, G7, G8)	s. auch textliche Festsetzung § 11
	Öffentliche Grünflächen	s. auch textliche Festsetzung § 10
	Parkanlage	



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nummern G-1, G-2, G-5)	s. auch textliche Festsetzung § 11
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (Nummern G-3, G-4)	s. auch textliche Festsetzung § 11
	Erhaltung: Bäume	s. auch textliche Festsetzung § 12


## Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz


	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	s. auch nachrichtliche Übernahme / Hinweise
---	--	---

## Sonstige Planzeichen


	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die landwirtschaftlichen Erfordernisse, die Flächeneigentümer, Gewässerunterhaltung	s. auch textliche Festsetzung § 9
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	s. auch textliche Festsetzung § 13

LPB II Lärmpegelbereich II und III  
Lärmschutzwand

	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen Bauverbotszone der L 16)	s. auch textliche Festsetzung § 7
---	--	-----------------------------------

	Höhenbezugspunkte für Festsetzungen der Firsthöhe HP 1 für WA / HP 2 für MI-1 und MI-2	s. auch textliche Festsetzung § 3
---	--	-----------------------------------

	Sichtfeld (für L16)	s. auch Hinweise
---	---------------------	------------------

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
---	---	--

# Textliche Festsetzungen

---

## § 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeines Wohngebiet – Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Planes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(2) Mischgebiet – Im Mischgebiet werden die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO) nicht zugelassen.

(3) Fläche für den Gemeinbedarf – In der Fläche für den Gemeinbedarf sind alle kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen.

## § 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet westlich der Steinhausstraße sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## § 3 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt beim allgemeinen Wohngebiet (WA) der im Plan bezeichnete Höhenbezugspunkt 1 (HP 1 / 4,20 m ü. NHN), für das Mischgebiet (MI) der Höhenbezugspunkt 2 (HP 2 / 3,90 m ü. NHN).

## § 4 Bauweise

Im Mischgebiet östlich der Steinhausstraße (Hof Tammen) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise zu errichten. Die Gebäudelänge der Hauptgebäude darf mehr als 50 m betragen (§ 22 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

## § 5 Garagen, Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## § 6 Überschreitung der Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet westlich der Steinhausstraße darf die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten nur um bis zu 30 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## § 7 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

Die im Plan umgrenzten Flächen im Mischgebiet westlich der Steinhausstraße sowie in der Gemeinbedarfsfläche, die von der Bebauung freizuhalten sind, entsprechen der Bauverbotszone entlang der Landesstraße. Hier dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, gemäß § 24 Abs. 1 NStrG nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 10 BauGB).

## § 8 Zufahrtsbreiten

Jedes Baugrundstück innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf zur Herstellung von Zufahrten für Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Zugänge auf einer Breite von insgesamt maximal 5,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Eine Aufteilung auf mehrere Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig, die in ihrer Gesamtheit jedoch die benannte Breite nicht übersteigen dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB).

## § 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1 und GFL 2) werden zugunsten der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungserfordernisse, der dortigen Flächeneigentümer sowie zur Erreichbarkeit der Gewässer ausgesprochen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

## § 10 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „historische Parkanlage“ dient dem Erhalt des Denkmals. Zulässig sind Maßnahmen, die für die Herstellung der ursprünglichen Anlage nach dem Denkmalschutzrecht erforderlich sind. Auch Abgrabungen oder Aufschüttungen, sowie die Anlage von Gewässern sind in Absprache mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

## § 11 Private Grünflächen

(1) **Mit Pflanzgebot** - In den im Plan mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grünflächen (G-1, G-2 und G-5) ist je angefangene 10 m ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Zu wählen ist aus der nachfolgenden Liste. Alternativ sind auch Obstbäume (möglichst alte Sorten) zulässig.

Liste standortgerechter Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*)

Liste alter Obstsorten: Äpfel - Roter Boskoop, Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Geflammtter Kardinal, Glockenapfel, Jakob Lebel, Purpurroter Cosinot, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Roter Boskoop, Weißer Klarapfel / Birnen - Alexander Lucas, Clapp's Liebling, Conference, Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Holländische Zuckerbirne, Köstliche von Charneux, Doppelte Philipsbirne / Süßkirschen - Büttner's Rote Knorpelkirsche, Dönissen's Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Lucienkirsche, Kassin's Frühe Herzkirsche, Regina, Oktavia / Sauerkirschen - Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Schattenmorelle / Pflaumen - Hauszwetsche, Nancy Mirabelle, Wangenheimer, Bühler Zwetsche, Frühzwetsche, Borsumer Zwetsche

Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 – 250 cm Höhe.

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten, Abgänge sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode in gleicher Weise und Artenauswahl nach zu pflanzen. Für alte Obstbaumsorten können Ausnahmen hinsichtlich Stammumfang und Höhe gelten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

(2) **Mit Erhaltungsgebot** - In den im Plan mit einem Erhaltungsgebot belegten privaten Grünflächen (G-3 und G-4) sind die dortigen Großbäume dauerhaft zu er- und unterhalten. Abgänge sind fachgerecht nach zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

(3) **Parkflächen** – In den im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen G-6, G-7 und G-8 mit dem Symbol Parkanlage ist die Gestaltung in Abgleich mit den Belangen des Denkmalschutzes vorzunehmen.

## § 12 Maßnahmen zum Schutz von Gehölzen

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze (Altbäume) sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

(2) Unterhalb des Kronenbereiches der zu erhaltenden Bäume sind Erdarbeiten, Versiegelungen, die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial sowie die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

### § 13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Für die dort bezeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989), gilt:

**Lärmpegelbereich (LPB) III** - An allen der der Steinhausstraße (L 16) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Steinhausstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB II gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

**Lärmpegelbereich (LPB) II** - An allen der Steinhausstraße (L 16) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Allgemein gilt:

(a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

(b) Sind in den 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 bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

(c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf der der Steinhausstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) mit einer Mindesthöhe von 2 m gegen Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

# Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

Der **Geltungsbereich** der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes identisch.

**1. Dachform / Dachneigung** - Hauptgebäude dürfen nur mit symmetrischen Satteldächern errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 37° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile und Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

**2. Einfriedungen** sind nur als standortgerechte Laubhecken oder in Form von standortheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In Verbindung damit können Zäune mit einem Lochanteil von mindestens 75 % pro m<sup>2</sup> Zaunfläche an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden.

Bei den Wohnbaugrundstücke in der Bauzeile südwestlich des Steinhauses (an der dortigen inneren Erschließungsstraße zum Parkplatz), sind für die Einfriedung auch Mauern aus Klinker-Altmaterial aus denkmalschutzrechtlichen Erwägungen heraus möglich.

Ausgenommen von der örtlichen Bauvorschrift ist die nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 20/18 (Hof Tammen), soweit hier die Umsetzung einer 2m hohen Lärmschutzwand vorgesehen wird. Die Gestaltung der Lärmschutzwand ist mit den baudenkmalrechtlichen Belangen abzustimmen.

**3. Standplätze für Abfallbehälter** – Standplätze für Abfallbehälter sind so einzugrünen und/oder baugestalterisch einzubinden, dass sie auf den öffentlichen Raum (Straße, Grünflächen) nicht störend wirken und der allgemeinen Wahrnehmung weitgehend entzogen sind.

**4. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen** - Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO).

**5. Ordnungswidrigkeit** - Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die obigen Festsetzungen verstößt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

# Nachrichtliche Übernahme

**Baudenkmale** – Die Gebäude Steinhausstraße Nr. 64, Nr. 72 und die historische Gartenanlage innerhalb des Geltungsbereiches sowie das Gebäude Steinhausstraße 54 außerhalb des Geltungsbereiches werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 NDSchG (Stand: 18.03.2010) geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Sie sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf den Umgebungsschutz von Baudenkmalen nach § 8 NDSchG wird hingewiesen (siehe zum Denkmalschutz auch die Hinweise auf dem Plan).

## Hinweise

**Archäologische Bodenfunde** – Das Plangebiet ist eine archäologische Verdachtsfläche. Innerhalb des Plangebietes sind die Erdarbeiten zu den jeweiligen geplanten Bauvorhaben nach § 13 NDSchG denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und archäologisch zu begleiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese generell meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5, 26 603 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 NDSchG) bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Altlasten** – 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.

**Leitungsbetreiber** - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u. a. Wasser, Gas, Strom, Kommunikation) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Parallel zur Steinhausstraße befindet sich eine Haupttrinkwasserleitung. Sie verläuft auch auf Privatgrund und darf nicht überbaut werden.

**Landesstraße** - Von der Landesstraße 16 (Steinhausstraße ) gehen Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**Sichtdreiecke** – Die im Plan bezeichneten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Maßnahmen höher als 80 cm freizuhalten.

**Artenschutz** - Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz 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.

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



# Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

**Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren** während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist;

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 581) 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 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist;

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 581) geändert worden ist.

# Verfahren

---

## Bebauungsplan Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“ Ortschaft Bunderhee

---

### 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 den Bebauungsplan Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“, Ortschaft Bunderhee bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO am ..... als Satzung beschlossen.

Bunde, den

SIEGEL

Uwe Sap/Bürgermeister

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“, Ortschaft Bunderhee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den

i.A .....

---

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“, Ortschaft Bunderhee 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 sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt.

Bunde, den

i.A .....

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“, Ortschaft Bunderhee 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 des Bebauungsplans Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“, Ortschaft Bunderhee ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im 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 des Bebauungsplanes Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“, Ortschaft Bunderhee ist

- 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 Bunderhee, Flur 6 und 8, Stand: 20.08.2020

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 20.08.2020). 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 des Bebauungsplanes Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“, Ortschaft Bunderhee wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den

Schneider / Planverfasser