

## Verfahren

### Bebauungsplan Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ 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 (N KOMVG) in der jeweils zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Bunde den Bebauungsplan Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee 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 16.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee 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 des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee 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 haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen 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. 03.10 „Feuerwehrhaus“ 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. 03.10 „Feuerwehrhaus“ 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 Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ 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: Liegenchaftskarte, Maßstab 1:1000.  
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunderhee, Flur 2, Stand: 16.11.2023

Quelle: Herausgeberwerk: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.11.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthorektik ist einwandfrei möglich.

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

Unterschrift

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee wurde ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-7420

Oldenburg, den

Schneider / Planverfasser

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichengeverordnung** 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 (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist

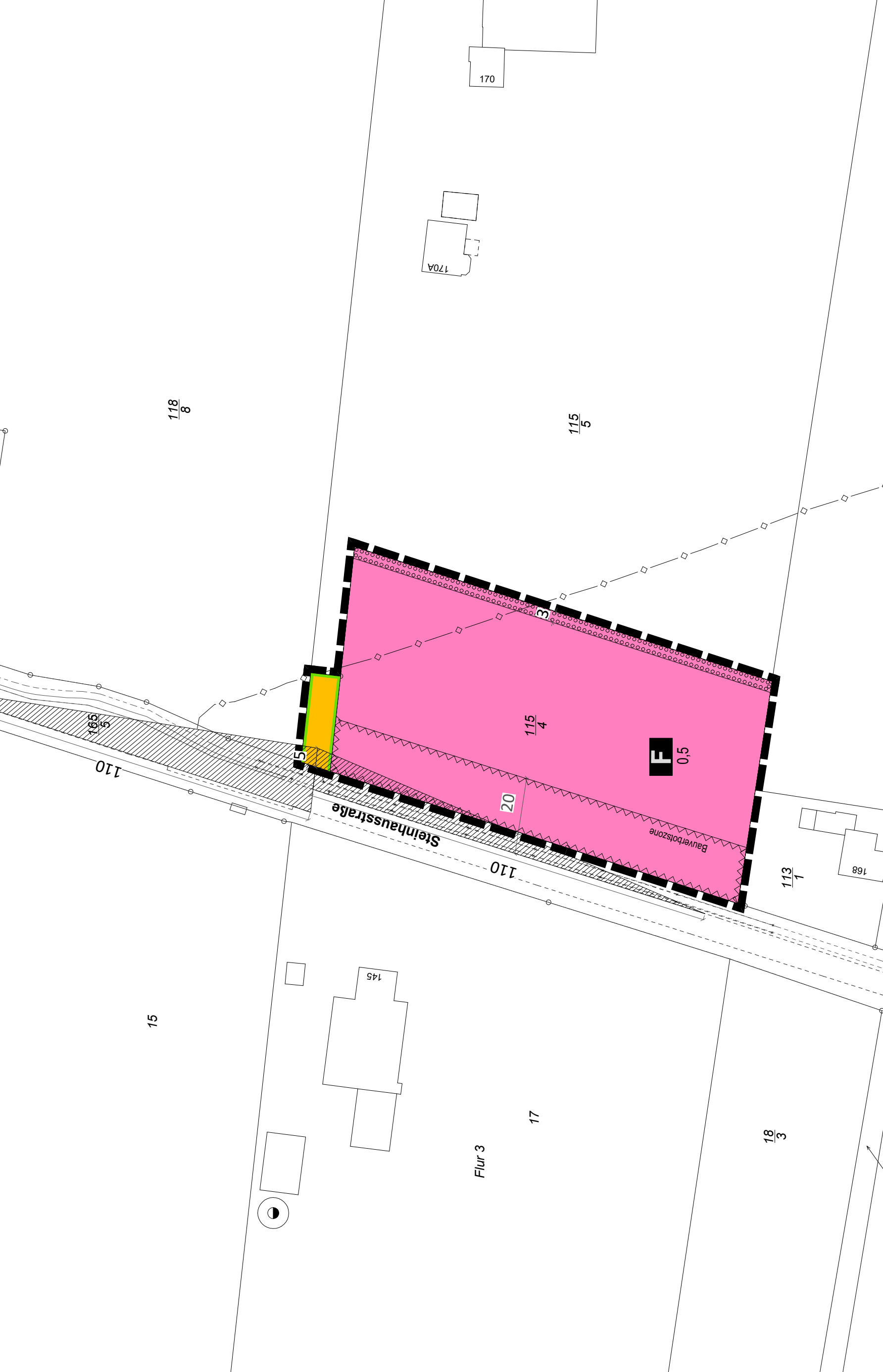
**Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels** (NKlimasG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.10.2023 (Nds. GVBl. S. 250) geändert worden ist

**Nds. Straßengesetz** (NSrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.1980 (Nds. GVBl. S. 359). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022 (Nds. GVBl. S. 420)

## Planzeichnung

Liegenchaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2023)  
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunderhee, Flur 2  
Stand: 06.02.2024  
Öffentlich bertseller Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Beening



## Planzeichenerklärung

gemäß ParZV 30

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl

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

Feuerwehr

Verkehrsrflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch (Erdgas)

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sichtfeld

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig.

- die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen;
- die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind – hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze

### § 2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

### § 3 Bauverbotszone

(1) Die im Plan umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entsprechen der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NSrG entlang der Landstraße L 16 (Steinhausstraße). Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche unzulässig.

(2) Ausnahmen von Satz (1) gelten für PKW-Stellplätze. Diese sind innerhalb der Bauverbotszone in einem Abstand von 10 m zur Fahrbahnkante zulässig.

### § 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke mit heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste herzustellen und zur Erhaltung zu pflegen. Hierbei ist der Schutzstreifen der unterirdischen Gasleitung zu beachten und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Pflanzliste:

Deutscher Name	Botanischer Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Corylus avellana
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Rhamnus frangula
Faulbaum	Ligustrum vulgare
Präflächensack	Eonymus europaeus
Pflanzhülle	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Crataegus monogyna
Waldkornel	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa

## Nachrichtliche Übernahmen

**Leitung** – Der Verlauf einer unterirdischen Gasleitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

**Risikogebiet außerhalb von ÜSG** – Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Bei Bauvorhaben sind ggf. geeignete Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

## Hinweise

**Archäologische Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) 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 auf Fundstellen sind bis zum Abau 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** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen 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 Bombenbündelgänger 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 Bundesartenschutzgesetz zu beachten. Zur Vermeidung von Verstößen dürfen Gebiete versorgend nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, gefäht oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor den Baurbeiten ist zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baurbereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt des Landkreises Leer zu melden.

**Sulfataure Böden** – Für das Plangebiet kann das Vorkommen von sulfatauren Böden nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine lagegenaue Überprüfung der Bodenverhältnisse durchzuführen. Sofern entsprechende Böden angetroffen werden ist durch einen korrekten Abtrag von Böden sowie geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu Versauerungsprozessen und nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt kommt. Ggf. ergeben sich technische Anforderungen für bauliche Anlagen, die es zu berücksichtigen gilt.

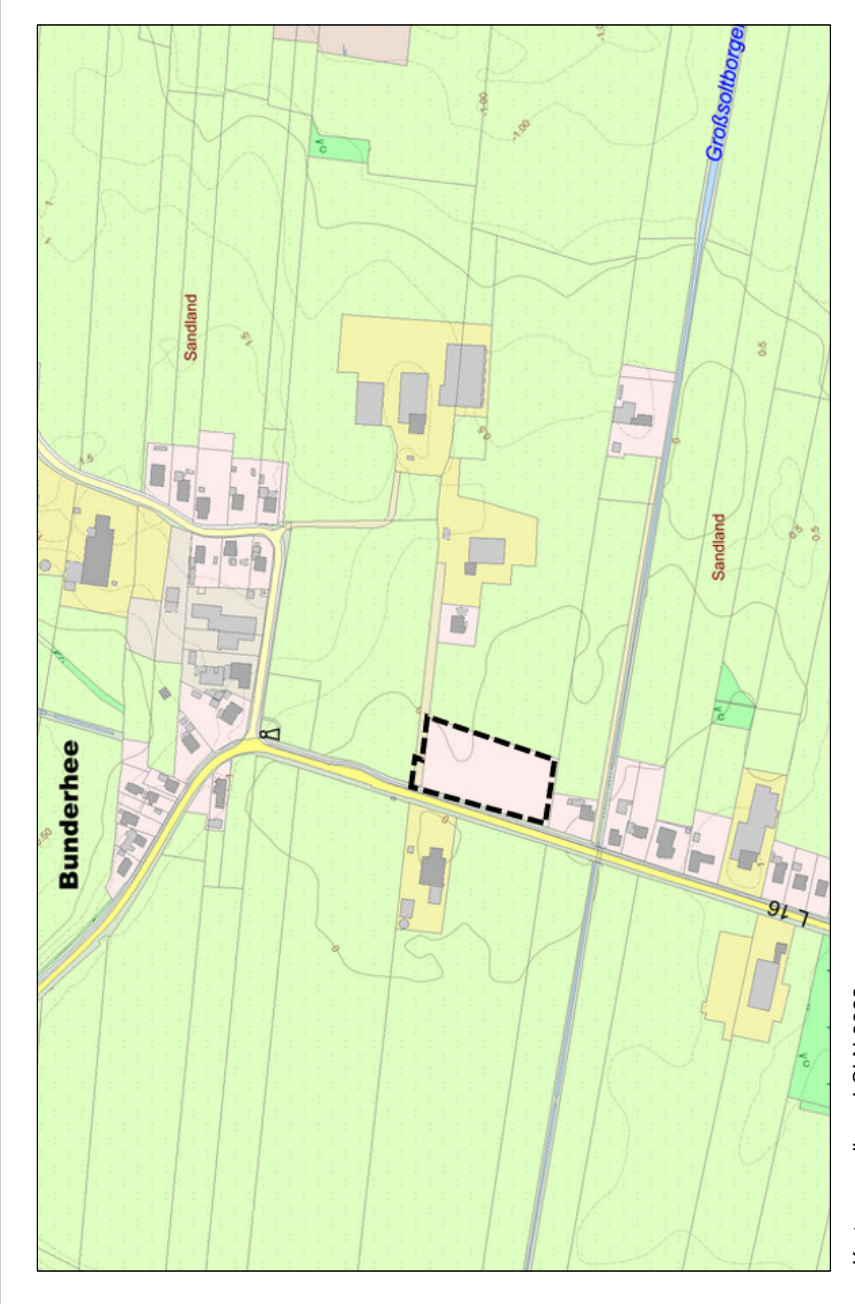
**Leitungsträger** – Der Geltungsbereich wird von einer unterirdischen Gas-Versorgungsleitung gequert. Betreiber ist die EWE Netz GmbH. Die Schutzvorschriften des Leitungsträgers sind zu beachten.

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

**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.

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

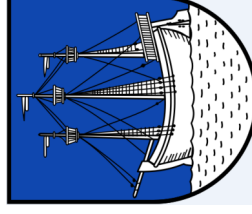
## Übersichtsplan



## Bebauungsplan Nr. 03.10

### "Feuerwehrhaus" Ortschaft Bunderhee

Im Parallelverfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes



Gemeinde Bunde  
Landkreis Leer

Im Auftrag



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

Stand: 04/2024

Unterlage für die Veröffentlichung