

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemein und ausnahmsweise nicht zulässige Nutzungen

Von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gebäudehöhe

Es wird für den als GEe (1) gekennzeichneten Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 24,0 m und für den als GEe (2) gekennzeichneten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes von 10,50 m festgesetzt. Die Maximalwerte beziehen jeweils sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Maiburger Straße (L 20), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

3. Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw nicht überschritten werden

Die Berechnung der im Plan angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort. Berechnungsgrundlage ist die DIN -ISO 9613-2 mit folgenden Kenngrößen: hq=1,5m, f = 500 Hz.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses auf dem Ausbreitungsweg kann der flächenbezogene Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Hindernisses um die Einfügdungsdämpfung A_{ext} vergrößert werden.

3.2 Fläche zum Lärmschutz

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes ist die Anlage einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles in einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.

3.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im Gewerbegebiet GEe 1 müssen die Außenbauteile von Büroräumen und von Wohnräumen, soweit sie ausnahmsweise zulässig sind, mit Sichtverbindung zur Oldenburger Straße im Lärmpegelbereich IV und V folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich IV: erf. R'w,RES = 40 dB/35 dB in Wohnräumen/Büroräumen

Lärmpegelbereich V: erf. R'w,RES = 45 dB/40 dB in Wohnräumen/Büroräumen

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als P 1 und P 4 gekennzeichneten Flächen sind mindestens zweireihige Pflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind lochversetzt, mit einem Pflanzabstand innerhalb der Reihen von maximal 1,50 m auszuführen. Es sind die Arten der untenstehenden Pflanzliste in den angegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden. Der mengenmäßige Anteil an Laubbäumen darf 20 % nicht unterschreiten.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die als P 2 gekennzeichnete Fläche und zum Erhalt festgesetzte Wallhecke an der östlichen Plangebietsgrenze ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen der Gehölze oder des Wallkörpers sind nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen in selber Art und Anzahl innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind für Nachpflanzungen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu verwenden.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumreihe und als P 3 gekennzeichnete Fläche im Westen des Plangebietes sowie der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum im Süden des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen in selber Art und Anzahl innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind für Nachpflanzungen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu verwenden.

6. Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der als Fläche für Stellplätze gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Festsetzung Nr. 7 zulässig.

7. Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone

Stellplätze sind innerhalb der Bauverbotszone in einem Abstand von mindestens 15 m zum Fahrbahnrand der B 436 zulässig.

8. Flächen für die Regenrückhaltung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken in einer Größe von mindestens 2.000 m² innerhalb der überbaubaren und/oder nicht überbaubaren Fläche anzulegen.

Pflanzliste			
Laubbäume (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 12 – 14 cm)		Sträucher (Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Crataegus monogyna</i>	Enggründiger Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
		<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
		<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Hinweise

(1)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeit gestattet.

(2)

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

(3)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

(4)

Sollten bei den Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

(5)

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

(6)

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen – freistehend oder an Gebäuden innerhalb der 40-m-Baubeschränkungzone nach § 9 (2) FStrG ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der Bundesstraße 436 erforderlich

(7)

Die Baustraßenträger der Bundesstraße 436 sowie der Landesstraße 821 sind von jeglichen Forderungen, die sich aus der Bauleitplanung ergeben können (insbesondere Lärmschutzmaßnahmen), freizustellen.

Franz Mettjes
Rosmarinweg 2
26789 Leer



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugsebene

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Wasserleitung

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - hier: Stellplätze

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsunternehmens

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel)

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags/ nachts

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich

Räumstreifen

Sichtdreieck 70/10

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. 180 "Im Bereich des Grundstückes Maiburger Straße 31", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Leer, den 25.06.2004

L.S.

gez. Kellner

Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigungserlaubnis für die Planunterlage erteilt durch: Emden, den 14.07.2004

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Günther Hattermann, Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden

am L.S. gez. G. Hattermann

Az. L.S. gez. G. Hattermann

Aufstellung beschlossen

Vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer am 18.06.2003

Leer, den 25.06.2004

L.S.

gez. Kellner

Bürgermeister

Aufgestellt:

Franz Mettjes -Architekt VDA, Rosmarinweg 2, 26789 Leer

Leer, den 24.06.2004

gez. Franz Mettjes

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.10.2003 bis 28.11.2003 (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen - Zeitung 18.10.2003 bekanntgemacht). Zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer am 01.10.2003.

Leer, den 25.06.2004

L.S.

gez. Kellner

Bürgermeister

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 28.04.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB vom 12.05.2004 bis einschließlich 28.05.2004 wurden in der Ostfriesen-Zeitung am 03.05.2004 bekanntgemacht.

Leer, den 25.06.2004

L.S.

gez. Kellner

Bürgermeister

Als Satzung beschlossen sowie Begründung zugestimmt

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (3) BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der Begründung zugestimmt.

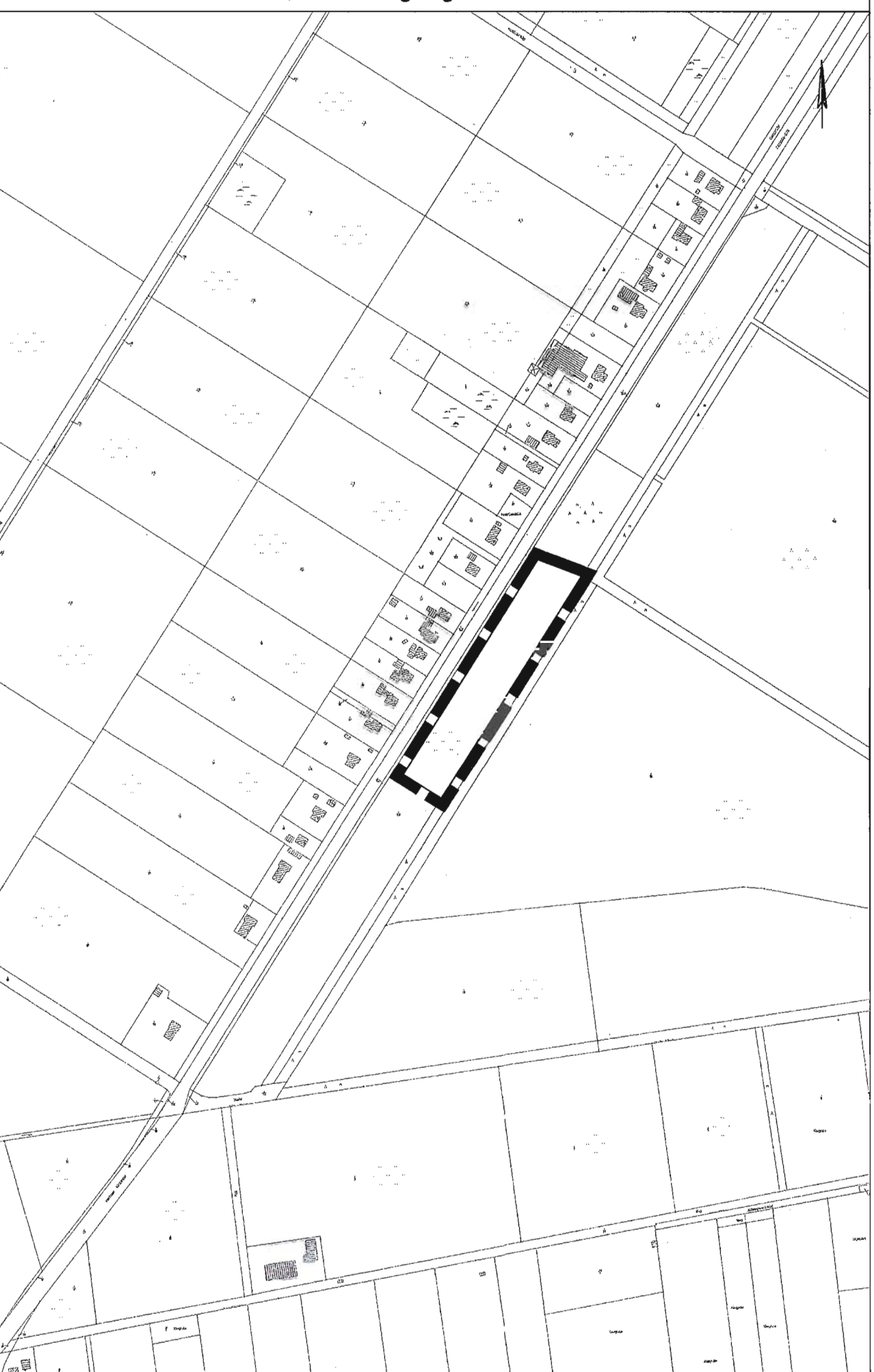
Leer, den 25.06.2004

L.S.

gez. Kellner

Bürgermeister

Lageübersicht der externen Kompensationsflächen
Flurstück Nr. 1/107 der Flur 5, Gemarkung Logabirum
M. 1 : 5.000



(Hiermit wird öffentlich bestätigt, daß die von der Stadt Leer stehende Ablichtung mit der vorgelegten entspricht)

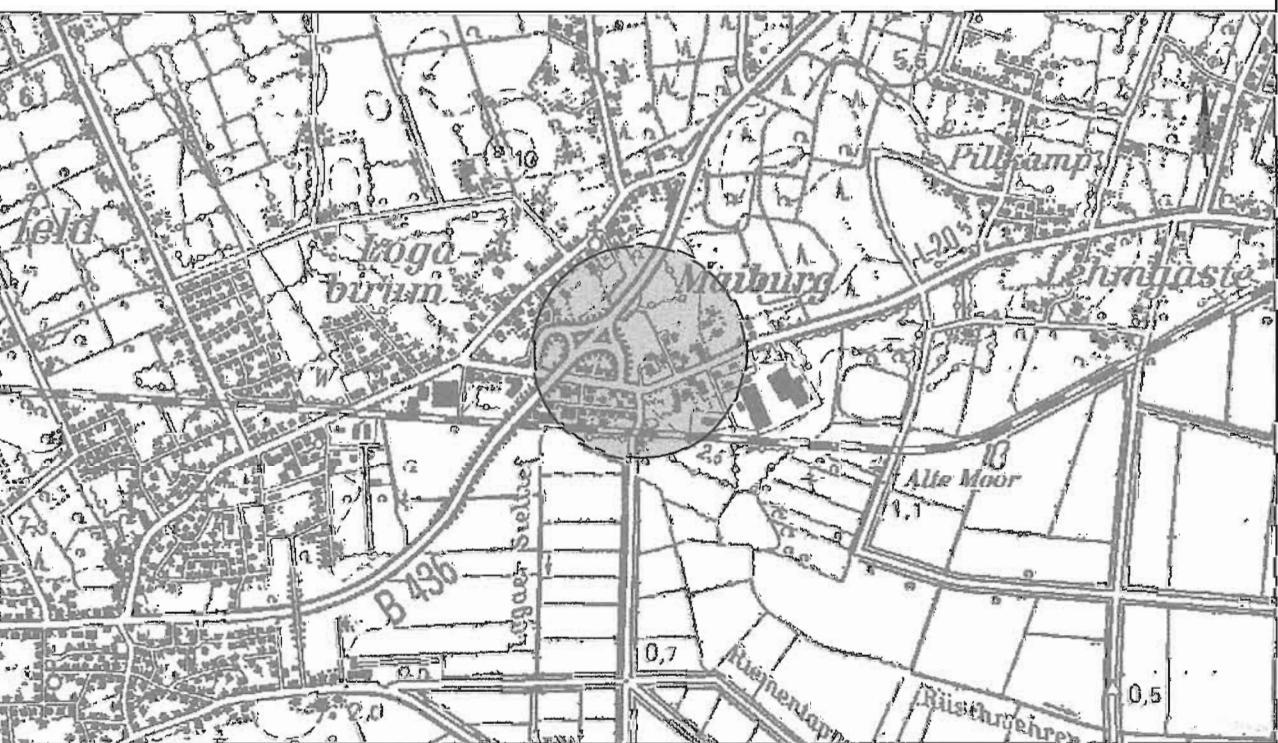
am 1. des 2005

Übereinstimmend mit der Ablichtung

Leer, den 27.06.2004



Übersichtsplan M. 1 : 25.000



STADT LEER

Bebauungsplan Nr.180

“Im Bereich des Grundstückes
Maiburger Straße 31“

Abschrift

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 1.02.2005 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 1.02.2005 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 2.02.2005...

L.S.

gez. W. Kellner

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.

Leer, den 2.02.2005

L.S.

gez. W. Kellner

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.

Leer, den

Bürgermeister