

Stadt Leer

Bebauungsplan Nr. 205

für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der BAB 31



EXPLANATION

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO sind nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe mit über 100 qm Verkaufsfläche mit folgenden nähererzogenen und innerstädtischen Hauptsortimenten:

- Nahrungsmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Schreibwaren und Zeitschriften
- Büten (Schrittmäher und kleine Gebilde)
- Bekleidung und Sportbekleidung
- Schuhe
- Uhren, Schmuck und Lederwaren
- Haus- und Porzellan
- Bücher
- PC, Software und PC-Zubehör
- Unterhaltungselektronik Elektrogeräte
- Leuchten
- Spielwaren
- Sportartikel
- Musikinstrumente
- Kunstgegenstände

2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 15 BauGB).

3. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsteige- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind) im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

5. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrspurmitte) der nächsten Erschließungsstraße, s. Hinweis Nr. 17

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für Werbeanlagen (Werbespote), für im Sinne des Bauordnungsrechts untergeordnete, technische Baueile z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. a.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

6. In der gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längsbegrenzung.

7. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 20 m zulässig.

8. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksfächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

9. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind gebietsheime, standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Planperiode durchzuführen.

Pflanzqualitäten:

Bäume: Schwarz-Erle, Moor-Birke, Stiel-Eiche, Eberesche
Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn, Faulbaum, Grau-Weide, Ohr-Weide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball
Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Sträucher: hohe Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
Weiden: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen 100-150 cm

10. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 12 m ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m nur weniger Verkehrsfläche auf je mindestens 12 m offener Planfläche ein größerer, hochstämmiger Laubbau zu pflanzen. Die Planfläche ist vor Behalten dauerhaft zu schützen.

Zu verwendende Pflanzarten: Stiel-Eiche, Schwarz-Erle, Moor-Birke, Hanbuche, Feldahorn
Zu verwendende Qualitäten: Aalebaum, 3 x verpflanzt, 15-20 cm Stammumfang

Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Planperiode durchzuführen.

11. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch gebietsheime, standortgerechte Sträucher und Laubbäume zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die vorgeschlagenen Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Planperiode durchzuführen.

12. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

13. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkfläche sind entlang der Auf- und Abfahrtsrampe zur BAB 31 gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB bis 15 m Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen (insgesamt sieben Einzelbäume gemäß Planzeichnung). Die vorgeschlagenen Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Planperiode durchzuführen.

14. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung der festgesetzten Lärmimmissionskontingente (LEK, Tag- und Nachtwert in dB(A)/m²) gem. DIN 45691 nicht überschreiten.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren 1 - 5 erhöhen sich die Lärmimmissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingente (LEK, dB(A)/m²)
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5

Im Genehmigungsverfahren zu einem konkreten Bau- und Betriebsvorhaben ist die Einhaltung der Immissionshörschwellen gem. TA-Lärm an den Wohn- und Schlafstätten einer zukünftigen Betriebsbelegung zu prüfen. Gesunde Wohnverhältnisse in den Wohn- und Schlafstätten sind nach DIN 4109 zu gewährleisten.

15. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkerkehr zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die folgenden Anforderungen zu beachten:

a) für Wohn- und Schlafstätten in Betriebsbelegungen sowie für Büroräume u. a. im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen bauweisen Schallschutzmaßnahmen zu treffen:

Wand, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzubauen:

Lärmpegelbereich III:
Außenlärmschutz von Wohnungen: erf. R_w res = 35 dB
Büro- u. ähnliches: erf. R_w res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:
Außenlärmschutz von Wohnungen: erf. R_w res = 40 dB
Büro- u. ähnliches: erf. R_w res = 35 dB

Für Außenbänke (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite eines Gebäudes angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden (d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um ein Stufe).

16. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und IV ist als Vorkerkehr zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: § 9 (1) Nr. 24 BauGB gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafraum) auf der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Geräuschdämmung der Außenfassaden auch im Luftschallschutz nachzuweisen (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite).

17. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und IV sind als Vorkerkehr zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: § 9 (1) Nr. 24 BauGB gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafraum) auf der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Geräuschdämmung der Außenfassaden auch im Luftschallschutz nachzuweisen (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite).

18. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist der zwischen den beiden geplanten Grünflächen (RRB) verlaufende Entwässerungskanal gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Entlang des Entwässerungskanal gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist der Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadwerke Leer in einer Breite von 3 m.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder füllgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a.: Tongefäßfragmente, Hüttenrestanlagen, Schalen sowie auffällige Bodenprofile) gefunden werden, sind diese gem. § 14 (1) des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) melderpflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Offiziellen Landschaft, Hallesstraße 1, 26003 Aurich, Tel. 0494/11799-32 oder der zuständigen unteren Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden. Melderpflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des DSchG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverzüglich an die zuständige Denkmalbehörde zu melden. Der Beginn der Bodenschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestatten.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallanlagen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Innerhalb des Plangebietes können auftretende Böden aufwachen. Im Rahmen der künftigen Baumaßnahmen ist daher eine Voruntersuchung bzgl. der vorhandenen Böden und im Hinblick auf das vorliegende Versauerungspotenzial durchzuführen. Ggf. ergeben sich hierbei abfallrechtliche Anforderungen an die Entsorgung. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Leer die Voruntersuchung der Böden mitzuteilen, welche Bodenmerkmale anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistation, dem Ordnungsdienst oder dem Landkreis für Geoformation und Landesentwicklung Niedersachsen (GLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG), Schutzzone IIIb, des Wasserwerkes Leer-Heidehöfe. Die nach der Wasserschutzgebietsverordnung geltenden Verbote und Einschränkungen sind zu beachten.

6. Entlang des Gewässers II. Ordnung („Von Kriphausenchoff“) und des Gewässers III. Ordnung („Thedingaer Stiel“) und gemäß Satzung der Sielach Moormerland, Räumstellen in einer Breite von 10 m bzw. 5 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Erdaufrichtungen innerhalb der Räumstellen sind nicht zulässig. Ebenfalls Anlagen, wie z. B. Parkplätze sind zulässig.

7. Gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuVG) dürfen Bauwerke aller Art konflikt nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen.

8. Innerhalb des Plangebietes verlaufen Erdgas-Hochdruckleitungen der GASTRANSPORT NORD GmbH (DN 400, DN 600). Innerhalb der Schutzstreifen mit einer Breite von jeweils 8 m ist die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art sowie jegliche luftschallschützende Erhebung (Befahren mit schwerem Gerät, Lagern von Materialien, Gerätschaften und Ausrüstung, das Abstellen von Containern oder Bauwerken sowie die Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern) nicht zulässig. Die Errichtung ebenerdiger Anlagen, wie z. B. Parkplätze ist innerhalb der Schutzstreifenbereiche zulässig. Die Details der Bauausführung sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur nach vorheriger Einweisung und unter Aufsicht der GASTRANSPORT NORD GmbH durchgeführt werden. Bei Arbeiten im Bereich der Leitungen gilt die „Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen“ sowie das „Memorandum für Bauführer“. Der Beginn der Baumaßnahmen ist rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

9. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung der GASTRANSPORT NORD GmbH (DN 400). Die Schutzstreifen mit einer Breite von jeweils 10 m zu dieser Leitung ist von jeglicher Bebauung sowie Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Erdaufrichtungen innerhalb der Schutzstreifen ist die Zustimmung des Leitungsträgers erforderlich. Die Errichtung ebenerdiger Anlagen, wie z. B. Parkplätze sind innerhalb der Schutzstreifenbereiche zulässig. Die Details der Bauausführung sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur nach vorheriger Einweisung und unter Aufsicht der GASTRANSPORT NORD GmbH durchgeführt werden. Bei Arbeiten im Bereich der Leitungen gilt die „Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen“ sowie das „Memorandum für Bauführer“. Der Beginn der Baumaßnahmen ist rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

10. Innerhalb des Plangebietes verlaufen Erdgas-Hochdruckleitungen der EWE Netz GmbH (DN 400). Die Schutzstreifen zu diesen Leitungen mit einer Breite von jeweils 8 m sind von jeglicher Bebauung sowie Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Erdaufrichtungen innerhalb der Schutzstreifen ist die Zustimmung des Leitungsträgers erforderlich. Die Errichtung ebenerdiger Anlagen, wie z. B. Parkplätze sind innerhalb der Schutzstreifenbereiche zulässig. Die Details der Bauausführung sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur nach vorheriger Einweisung und unter Aufsicht der EWE Netz GmbH durchgeführt werden. Bei Arbeiten im Bereich der Leitungen gilt die „Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen“ sowie das „Memorandum für Bauführer“. Der Beginn der Baumaßnahmen ist rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015
LGLN
Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.04.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Planzeichnung und den textuellen Festsetzungen als Salzung beschlossen.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, 20.05.2016
Katasteramt Leer
(Rodenbeck)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede, 13.04.2016
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 27.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 beschlossen.

Leer, 08.04.2016
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 24.02.2015 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 09.05.2015 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 hat am 19.05.2015 bis zum 19.06.2015 öffentlich ausgelegt.

Leer, 08.04.2016
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 21.07.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 25.07.2015 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung sowie den wesentlichen Begründungen gegenüber dem ursprünglichen Stellungnahmen vom 04.08.2015 bis zum 04.09.2015 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 07.04.2016 gem. § 10 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung als Salzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 8 (8) BauGB beigefügt.

Leer, 08.04.2016
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 ist gem. § 10 (3) BauGB am 07.04.2016 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 ist demnach am 07.04.2016, rechtsverbindlich geworden.

Leer, 07.04.2016
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Leer,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 stimmt mit dem Urschrift überein.

Leer,
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

11. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung der Bundes-Erdgas-Pipeline-Gesellschaft & Co. KG. Der 10 m breite Schutzstreifen dieser Leitung ist von jeglicher Bebauung und leuchtender Bepflanzung freizuhalten. Leuchtungsgefährdende Einrichtungen sind untersagt. Bei Bau- und Erdarbeiten in der Nähe dieser Leitung sind die Richtlinien zum Schutz von Gasleitungen zu beachten. Falls es erforderlich wird, die Speicheranordnungen zu kreuzen oder Tätigkeiten innerhalb des Schutzstreifens durchzuführen, ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag beim Leitungsbetreiber zu stellen. Ohne Genehmigung des Leitungsbetreibers sind sämtliche Arbeiten im Schutzstreifen untersagt.

12. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Wasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Üplingen-Heidehöfe (DN 250). Der Schutzstreifen zu dieser Leitung mit einer Breite von 8 m ist von jeglicher Bebauung und Anpflanzung mit Bäumen und leuchtenden Sträuchern freizuhalten. Ebenfalls Anlagen, wie z. B. Parkplätze sind innerhalb des Schutzstreifenbereiches zulässig. Es sind die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers zu beachten.

13. Entlang der Heisfelder Straße (B 70) dürfen gem. § 9 (1) FStG in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen. In der Bauabschließungszone des § 9 (1) FStG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen jegliche Bauvorhaben und der Errichtung von Werbeanlagen die Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde. Sollten aufgrund notwendiger Um- bzw. Ausbaumaßnahmen der B 70 zusätzliche Flächen beansprucht werden, so ist der im Bebauungsplan Nr. 205 festgesetzte öffentliche Parkplatz in dem betreffenden Bereich sowohl erforderlich zurückzubauen.

14. Entlang der Bundesautobahn 31 dürfen gem. § 9 (1) FStG in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen. In der Bauabschließungszone des § 9 (1) FStG (bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen jegliche Bauvorhaben und der Errichtung von Werbeanlagen die Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde. Sollten aufgrund notwendiger Um- bzw. Ausbaumaßnahmen im Zuge der Auf- und Abfahrtsrampe zur BAB 31 zusätzliche Flächen beansprucht werden, so ist der im Bebauungsplan Nr. 205 festgesetzte öffentliche Parkplatz in dem betreffenden Bereich sowohl erforderlich zurückzubauen.

15. Die Stellplätze innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 205 festgesetzten öffentlichen Parkplatzes sind so anzuordnen, dass von ihnen keine störende Sichtverhinderung den Verkehr auf der Auf- und Abfahrtsrampe der BAB 31 behindern kann. Bei Bedarf ist ein entsprechender Schutzstreifen anzulegen.

16. Die in den textuellen Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15 angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauwerk der Stadt Leer einzuhalten.

17. Das Plangebiet liegt in einem Unterpflanzungsgebiet der Sielach Moormerland. Die Vorflutgewässer und das Schöpfwerk Moormerland gelangen an ihre Leistungsgrenzen. Für ein funktionierendes Entwässerungssystem im Plangebiet ist es daher notwendig im Zuge der Erschließungsplanung die im Bebauungsplan Nr. 205 gekennzeichneten Mindest-Deckenhöhen der geplanten Kanalschächte gemäß dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 205 zu berücksichtigen.

18. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 205 treten die textuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 179 und des Bebauungsplanes Nr. 196 für den jeweils überlappenden Geltungsbereich außer Kraft.

19. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990).

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
GH ≤ 30,00 m Gebäudehöhe (GH), z. B. ≤ 30,00 m, Höhenbezugspunkte s. textliche Festsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
offentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkplätze"

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

..... Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen
RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- - - - - Hauptversorgungsleitung, hier: Erdgas-Hochdruckleitung, Wasserleitung unterscheidet

7. Grünflächen
offentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen, hier: Gewässer II. und III. Ordnung

9. Planungen, Nutzungen, Regelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung 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

10. Sonstige Planzeichen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 205
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 179 und Nr. 179, 2. Änderung
Gewässerraumstreifen
Fläche für Vorkerkehr zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (s. d. BmSchG)
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109
Lärm tags und nachts
Emissionskontingente (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
Richtungssektoren 1 bis 5 für Zusatzkontingente nach DIN 45691
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich der einschlägigen Emissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691
Grenze der Bauvorabschne von 40 m entlang der A 31 und von 20 m entlang der B 70 gem. § 9 (1) Bundesstraßenferngesetz (FStG)
Grenze der Bauabschne von 100 m entlang der A 31 und von 40 m entlang der B 70 gem. § 9 (2) Bundesstraßenferngesetz (FStG)
Fahrbahnrand (nicht eingezeichnet)
vorhandener Schacht mit Deckelhöhe gem. dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 205 (Stand: Juni 2015), s. Hinweis Nr. 17
geplanter Schacht mit Mindest-Deckelhöhe gem. dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 205 (Stand: Juni 2015), s. Hinweis Nr. 17

Stadt Leer

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 205

für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der BAB 31

Übersichtsplan unmaßstäblich

Planunterlage

LGLN
Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
L4 - 376/2014
Gemarkung Nöttermoor
Flur 19 und 20
Feldvergleich am 09.12.2014
Hinweis: Die Lage der Versorgungsleitungen wurden nach örtlicher Angabe der Leitungsträger aufgemessen!

Maßstab 1 : 1000

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40