PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiete
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl
- V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max≤ 10m GOK — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH=Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

4. 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
- Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

- vorhandene Bahnanlagen
- geplante Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Zweckbestimmung: Grünanlage

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

- zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

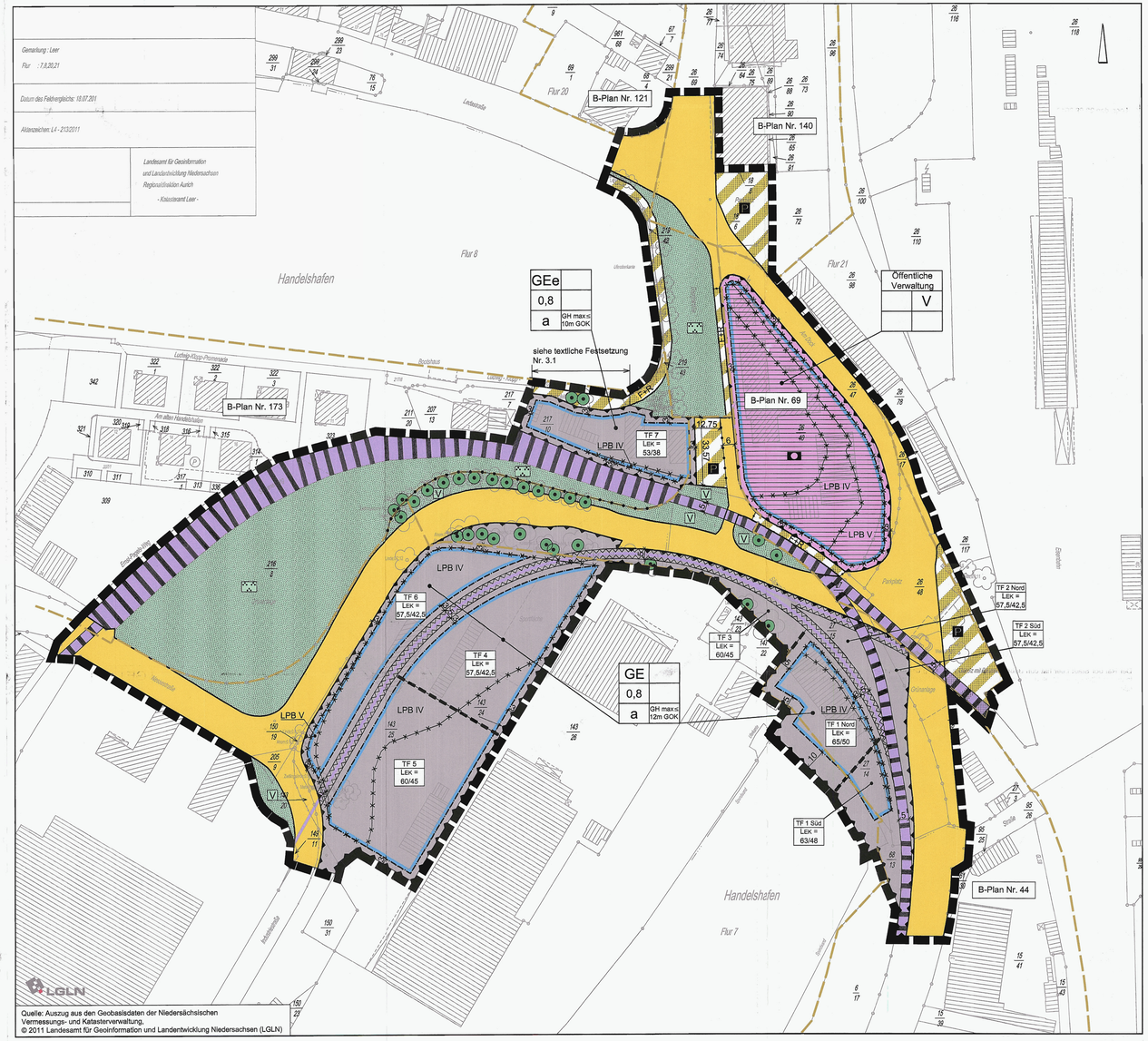
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Flächen mit Schallgedämpften Lüftungssystemen
- LEK= 65/50 dB(A)/m² tags / nachts — Maximal zulässiges Emissionskontingent
- LPB IV — Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung bestehender Bebauungspläne
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland von 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)



Hinweise/Nachrichtliche Übernahme

1. Rechtskraft

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 189 treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 173, Nr. 140, Nr. 69 und Nr. 44 für die sich überlagernden Teile außer Kraft.

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Leer unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

3. Altablagerungen / Verdachtsflächen / Entsorgung

Aufgrund der Vornutzungen im Plangebiet (Bahngleise, Gewerbeflächen usw.) werden Flächen auf denen Neu- oder Umplanungen erfolgen, gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) überwiegend als potentielle Verdachtsflächen eingestuft. Es besteht grundsätzlich der Verdacht, dass aufgrund der Nutzung und dabei auftretender Leckagen, Ablagerungen und schädliche Bodenveränderungen verursacht wurden. Vorhandene Schadstoffeinträge können daher nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Leer als Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der Verdacht einer Kontamination hinreichend zu recherchieren und ggfls. durch orientierende Erkundungen zu belegen. Der ordnungsgemäße und schadlose Entsorgungsweg für die anfallenden Materialien (Bodenaushub, Bausubstanz) ist darzustellen. Hier sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

4. Schifffahrtsweg Leda/Ems

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schifffahrer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Insbesondere ist hier die Verwendung der Farben rot und grün unzulässig.

5. Besonderer Artenschutz

Es sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG zu berücksichtigen.

6. Leitungstrassen Versorgungsunternehmen

Bei geplanten Ausbaumaßnahmen unterliegen die Unternehmen einer Erkundungs- sowie einer Prüfungspflicht über die vorhandenen Leitungen. Die aktuelle Auskunft ist bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen. Eine rechtzeitige Terminabsprache vor Baubeginn und ggfls. eine gemeinsame Trassenbegehung ist erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Beteiligten abzustimmen.

7. Bestandsgleis Telekomgelände

Im Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück Nr. 143/25 der Flur 8 ein seit langer Zeit nicht mehr genutztes planfestgestelltes Gleis, das bei Ausführung der Planung zu beachten ist.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und das § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. 189, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Leer, den 28.09.2012

Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet. (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5) Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.
Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessung- und Katasterbehörde mitzuteilen (§5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 18.07.2011.). 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.

LGLN, RD Aurich, Katasteramt Leer

Leer, den 17.01.2013

Sofern bestellter Vermessungsingenieur:
Rödenbeek

Aufstellung beschlossen

Vom Verwaltungsausschuss der Stadt Leer am 30.06.2011

Leer, den 28.09.2012

Bürgermeister

Aufgestellt:

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 28.09.2012

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.07.2012 bis 31.08.2012 (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen Zeitung am 23.07.2012 bekanntgemacht). Zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen vom Verwaltungsausschuss der Stadt Leer am 15.05.2012.

Leer, den 28.09.2012

Bürgermeister

Als Satzung beschlossen sowie Begründung zugestimmt

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Brüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der Begründung zugestimmt.

Leer, den 28.09.2012

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind ausschließlich die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind die gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.3 In den Gewerbegebieten (GE) und (GEe) sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO die nach § 8 (3) Nr. 1 und Nr. 3 benannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

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

2.1 Die für Gewerbegebiete zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf gemäß § 17 (2) BauNVO überschritten werden.

2.2 In den Gewerbegebieten ist die abweichende Bauweise festgesetzt, d. h Bauten mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

2.3 Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte)

2.4 Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind im in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitt entlang der Wasserseite Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

3.2 Beidseitig der in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbahngleise der Hafenbahn sowie der von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist innerhalb eines jeweils 3 m breiten Streifens die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Sinne von Gebäuden unzulässig.

4. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) m²

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1 / Nord	65	50
TF 1 / Süd	63	48
TF 2 Nord/Süd	57,5	42,5
TF 3	60	45
TF 4	57,5	42,5
TF 5	60	45
TF 6	57,5	42,5
TF 7	53	38

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Diese Kontingentierung bezieht sich auf die achtzeiswerten Nutzungen in den benachbarten Wohn-, Misch- und Kerngebieten. Für schutzwürdige Nutzungen in als Gewerbe- und Industriegebiet anzusehenden Bereichen ist für alle Flächen ein Zusatzkontingent von 2 dB(A) zulässig.

4.2 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV = Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. = erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
= Büros = erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V = Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. = erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
= Büros = erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

4.3 Schallschutz von Schlafräumen

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann die Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen mit entsprechendem Nachweis auch an der von den Straßen abgewandten Fassadenseiten erfolgen.

4.4 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im Bereich der Lärmpegelbereiche IV und V sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

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

5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind art- und lagegleich nachzupflanzen. Die Nachpflanzung ist in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer vorzunehmen.

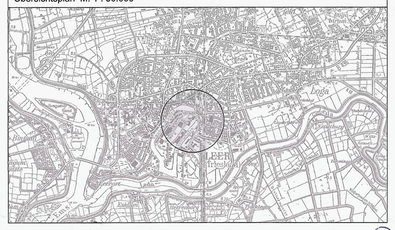
6. Grünfläche

6.1 Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 15 festgesetzten Grünflächen sind befestigte Wege zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass bei Fällung eines Laubbaumes, der einen Brusthöhendurchmesser von 20 cm oder mehr aufweist, innerhalb des Plangebietes ein Laubhochstamm neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Es sollen vorwiegend Linden oder Eichen neu angepflanzt werden. Die Nachpflanzung ist in der auf die Fällung des Baumes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 bleibt hiervon unberührt.

Übersichtsplan M. 1 : 50.000



STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 189

Im Bereich beidseits der Straßen Georgstraße, Nessestraße und Sägemühlenstraße sowie westlich der Straße Am Dock

M. 1 : 1.000

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 189 ist damit am 12.07.2013 in Kraft getreten.

Leer, den 16.07.2013

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 189 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 189 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Leer, den 16.07.2014

Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Leer, den .....

Bürgermeister