

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Leer diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185 im Bereich des Grundstücks Strohhut 2 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 19.12.2002.....gez. Kellner
Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 12.09.2001... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 185 im Bereich des Grundstücks Strohhut 2 beschlossen.

Leer, den 19.12.2002.....gez. Kellner
Bürgermeister

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Gemarkung Leer, Flur 33
Liegenschaftskarte: ALK
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.08.2002...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, den 15.01.2003.....gez. G. Hattermann, ÖbV
Unterschrift

Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 19.06.2002, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 185 im Bereich des Grundstücks Strohhut 2 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 06.09.2002, ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.08.2002 bis 16.09.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leer, den 19.12.2002.....gez. Kellner
Bürgermeister

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leer hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185 im Bereich des Grundstücks 2 nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 19.12.2002.....gez. Kellner
Bürgermeister

Siegel

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.08.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 02.08.2004 rechtsverbindlich geworden.

Leer, den 03.08.04.....gez. Kellner
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

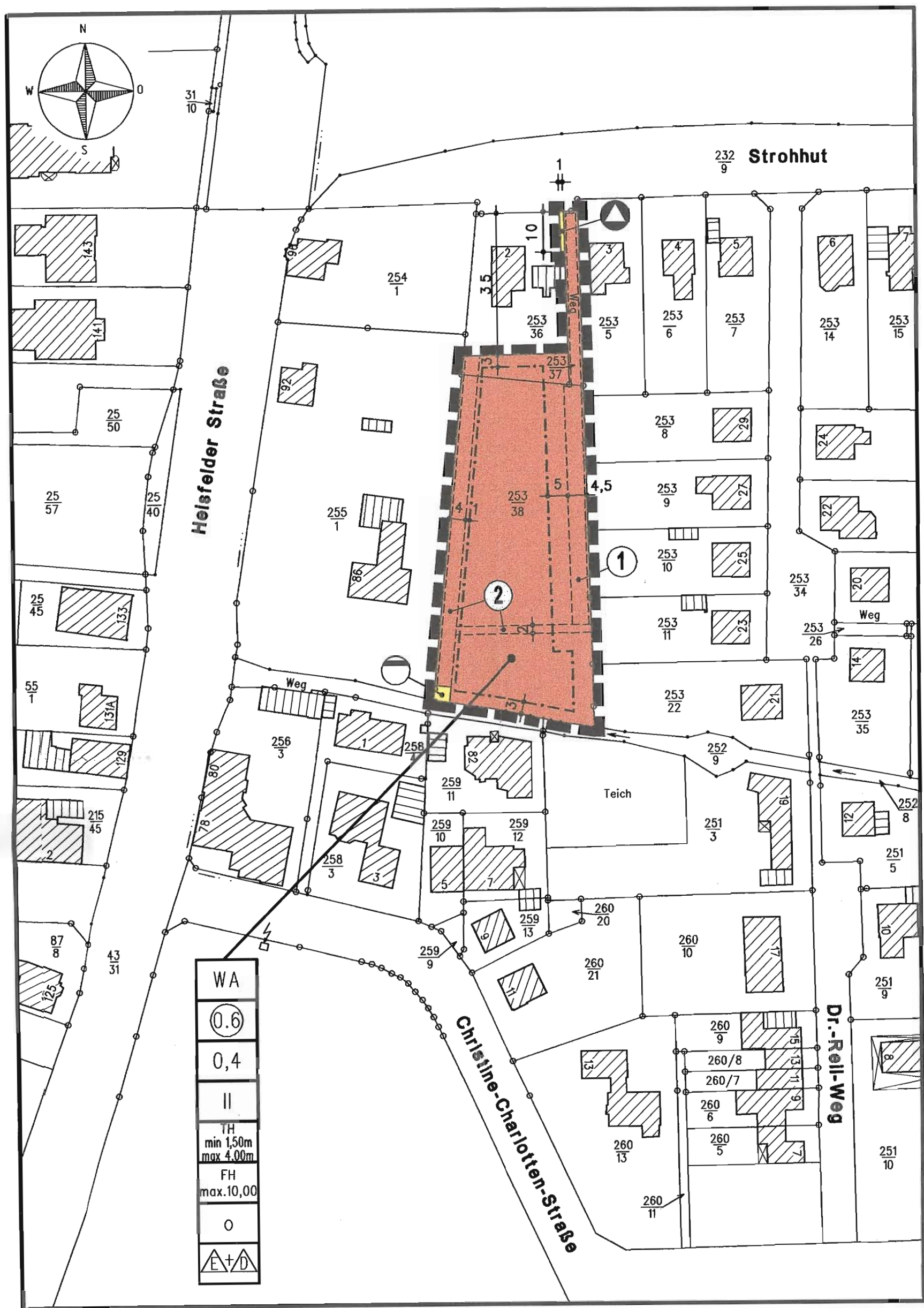
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 185 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 185 nicht geltend gemacht worden.

Leer, den 3.08.05.....gez. W. Kellner
Bürgermeister

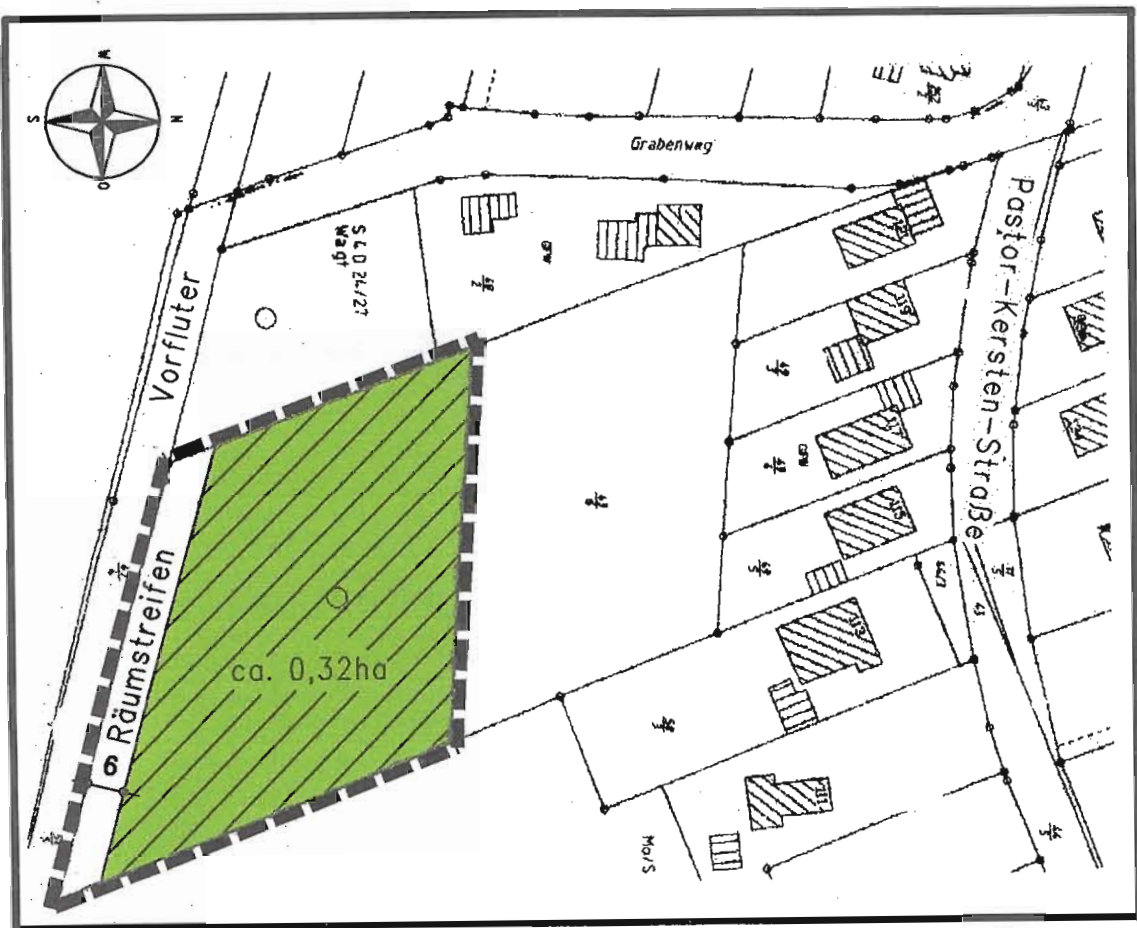
Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 185 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Leer, denBürgermeister



Lage der Kompensationsfläche Maßstab 1 : 1250



Kompensationsfläche ca. 0,32ha

Stadt Leer
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185
im Bereich des Grundstücks "Strohhut" 2

Textliche Festsetzungen

- Unzulässige Nutzungen**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen**
In den allgemeinen Wohngebieten ist in Wohngebäuden ab einer Grundstücksfläche von 350 m² je angefangene 350 m² Grundstücksfläche max. eine Wohnung zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen**
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO im Bereich zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche Nr. 1 und der Baugrenze nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Tauf- und Firsthöhe**
Die zulässigen Tauf- und Firsthöhen werden durch die Nutzungsschablonen festgesetzt. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Taufhöhe: Maß zwischen Oberkante der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche Nr. 1, gemessen in Fassadenmitte, der äußeren Schnitlinie von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche Nr. 1, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut).
- Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**
Für das Bebauungsplangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 41 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) i. V. m. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB durch Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

I. Luftschalldämmung
Im Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB (A), erreicht. Für die Raumart "Wohnungen" ergibt sich hier ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von 35 dB. Bei einer Schalldämmung der Außenwand bzw. des Daches von mindestens $R_w = 40$ dB (Lärmpegelbereich III) müssen die eingebauten Fenster bei einem üblichen Fensterflächenanteil von 30 - 40 % folgende Schalldämm-Maße besitzen:

$R'_{w, res}$ in dB (Gesamtassade)	$R'_{w, Fenster}$ in dB (eingebaut)	$R'_{w, Fenster}$ in dB (Prüfstand)	Fensterschalldämmungsklasse nach VDI 2719
35	30	≥ 32	2 ($R_w = 30 - 34$ dB)

Schalldämm-Maße der Fensterschalldämmungsklasse 2 werden heute in der Regel bereits bei üblichen Isolierverglasungen erreicht.
Die erforderlichen Schalldämmungen der Fenster ($R'_{w, Fenster}$) sind Werte, wie sie vom jeweiligen Fenster im eingebauten betriebsfertigen Zustand erreicht werden müssen. Laut VDI 2719 müssen die Fenster auf dem Prüfstand eine um 2 dB höhere Schalldämmung aufweisen. Eventuell vorgesehene Lüftungseinrichtungen an Fenstern sind als Bestandteil des Bauteils "Fenster" zu sehen. Die erforderliche Schalldämmung ist durch das komplette Bauteil zu erbringen.

Das erforderliche $R'_{w, res} = 35$ dB ist von den Bauteilen der Bauwerke, zumindest an den nördlichen und westlichen Gebäudefronten, einzuhalten.

II. Nachtruhe
Fenster von lärmsensiblen Räumen, wie Schlafzimmer und Kinderzimmer, sind im gesamten Bebauungsplangebiet auf der Ost- oder Südseite anzuordnen, um bei geöffnetem Fenster eine ungestörte Nachtruhe zu ermöglichen (Isophon $L_{n, max}$ 45 dB (A)). Bei einer Ausrichtung der Fenster von lärmsensiblen Räumen zu den Lärmquellen in Richtung Norden oder Westen wird zur nächtlichen Belüftung der Einbau von Lüftungsanlagen erforderlich.

III. Aufenthaltsflächen im Freien
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf der Westseite und Nordseite durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 1,80 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Dachneigung**
Die Dachneigung hat 25 bis 48 Grad zu betragen. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erkern, andere Neigungen zulässig.

Hinweise

- Rechtliche Grundlagen**
Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:
- BauGB vom 27.08.1987
- BauNVO vom 23.01.1990
- PlanZO vom 18.12.1990
- NBauO vom 06.06.1998
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21. September 1998
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSPG) vom 06. Februar 1974
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11. April 1994
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.
- Bodenbelastungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Externe Kompensationsmaßnahmen**
Aufforstung auf einer Fläche von 3 130 m² auf dem Flurstück 49/6, Flur 6, Gemarkung Flachsmeer, gemäß Abstimmung des Forstamtes Oldenburg mit der Unteren Naturschutzbehörde für den Landkreis Leer.

Planzeichenerklärung :

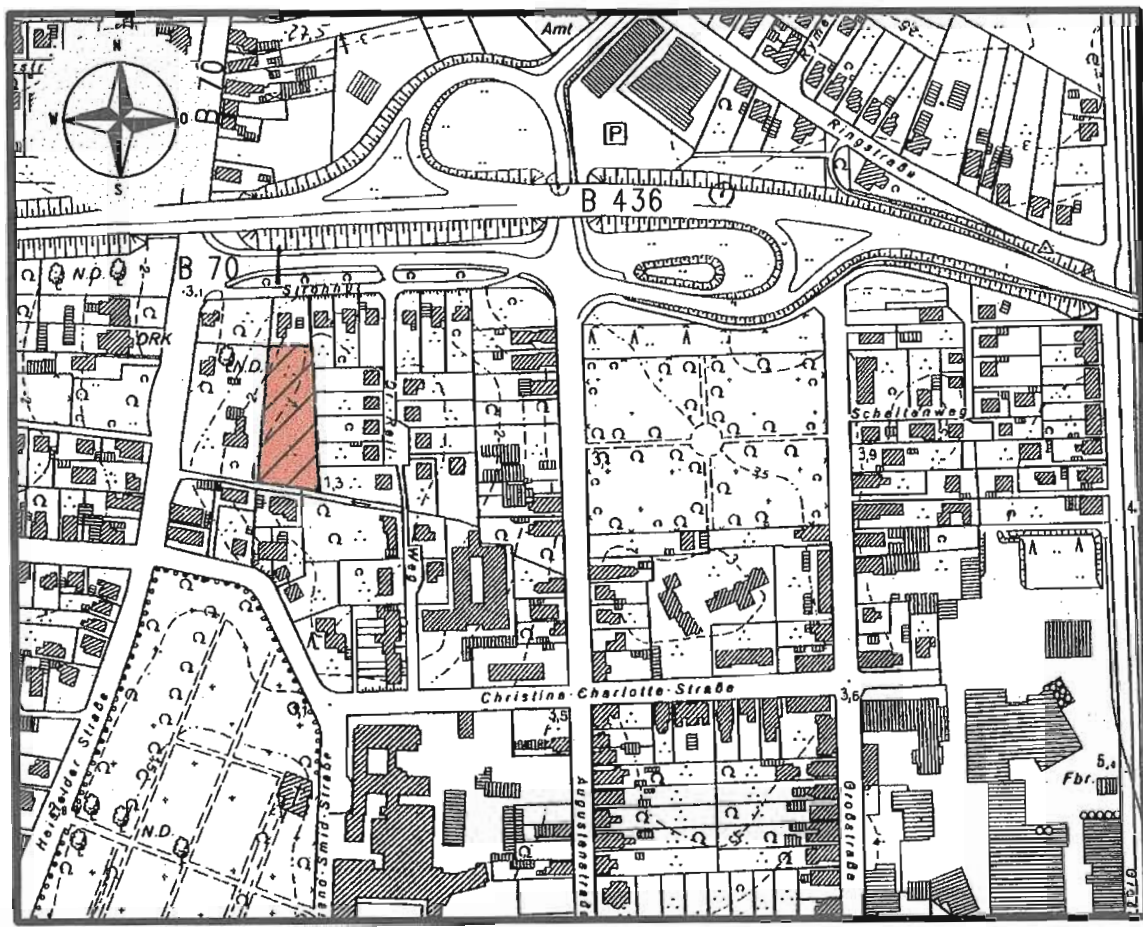
Art der baulichen Nutzung	Allgemeine Wohnbaufläche
WA	
Maß der baulichen Nutzung	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,6	
0,4	
II	
TH min. 1,50m max. 4,00m	
FH max. 10,00m	
Höhe baulicher Anlagen – Traufhöhe – in m über Gelände als Mindest- und Höchstmaß	Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe – in m über Gelände als Höchstmaß
Bauweise und Baugrenzen	offene Bauweise
o	
E + D	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Pumpstation
Müllbehältersammelplatz	

Sonstige Planzeichen

- 1 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Zweck: Sicherung der Erschließung
Begünstigte: Anlieger, Versorgungsträger, Stadt Leer
- 2 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Zweck: Sicherung der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserkanalisation
Begünstigte: Stadt Leer

Übersichtskarte Maßstab 1 : 5000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185
im Bereich des Grundstückes Strohhut 2

Bauherr	Stadt Leer Landkreis Leer	Anlage:	
Entwurf	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185 im Bereich des Grundstückes Strohhut 2 mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO	Blatt:	
Entwurfstiel	Urschrift Abschrift	Bearbeiter:	KU/BÜ
		Zeichn.Nr.:	
		CAD:	K/SP/PROJEKT/ 160 DV/LEER/STROHPE
		Maßstab:	1 : 1000
		Aufgestellt:	Aurich, 25.10.2001/ 20.11.2001/18.04.2001/ 19.06.2002/19.12.2002
		gez. Schlichting	
		Maßstab:	160/01
		Größe:	0,40 m²