

Stadt Leer  
Landkreis Leer

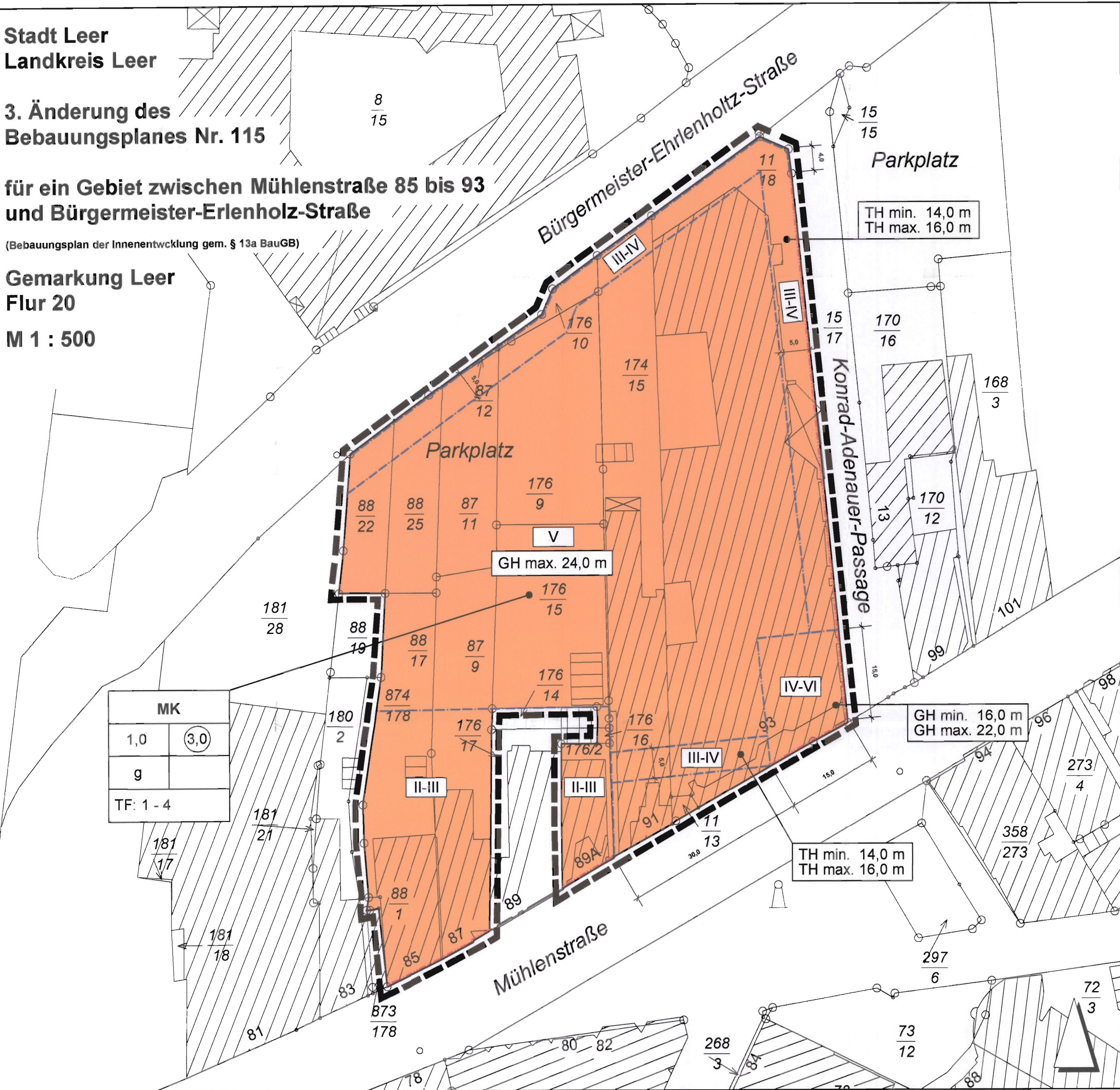
3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 115

für ein Gebiet zwischen Mühlenstraße 85 bis 93  
und Bürgermeister-Ehrlenholz-Straße

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Gemarkung Leer  
Flur 20

M 1 : 500



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 3,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
z.B. 1,0 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise  
Baugrenze; Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (Z)  
Baulinie  
TH min. Traufhöhe als Mindestmaß bzw. als Höchstmaß über Straßenniveau  
TH max.  
GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß über Straßenniveau

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

TF: 3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart; Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

1.1 Ausschluss von Nutzungsarten gem. 1 Abs. 5 BauNVO

Im Kerngebiet sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 aufgeführten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig. Parkhäuser und Großgaragen sind nur als der Hauptnutzung dienende Anlagen zulässig.

1.2 Zulässigkeit von Wohnungen, Gliederung des Baugebiets (MK) gem. § 1 Abs. 7 BauNVO

Sonstige Wohnungen i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in der Erdgeschosszone unzulässig. In den Obergeschossen, d. h. ab dem 1. Obergeschoss, sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 ausnahmsweise zulässig, sofern ausreichende Belichtungsverhältnisse gegeben sind und mischgebietsypische Immissionswerte (Lärm) eingehalten werden können. Der entsprechende schalltechnische Nachweis ist im Zuge der Antragstellung zu erbringen.

1.3 Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Nutzungsmaß; „Tiefgaragenbonus“ gem. § 21 a BauNVO

Die zulässige Geschosfläche von 3,0 im Kerngebiet darf um die Fläche der notwendigen Stellplätze (incl. der Rampen und Fahrgassen), welche unterirdisch auf dem Baugrundstück angelegt werden, überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen i. Sinne des § 23 BauNVO

3.1 Bindung an Baulinien, Zurücktreten von der Baulinie

In der Erdgeschosszone können Gebäudeteile bis zu 3,0 Meter hinter der Baulinie zurückbleiben. Ab dem 1. Obergeschoss ist die Baulinie zwingend einzuhalten. Arkaden und Passagen in der EG- Zone müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,0 Metern einhalten. Durch Gebäudeteile (Balkone, Loggien) und Werbeanlagen kann die Baulinie ab dem 1. Obergeschoss auf max. 1/3 der Fassade je Baugrundstück um 1,50 Meter überschritten werden.

3.2 Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen

Im Eckbereich Mühlenstraße /Jahnstraße (15,0 m x 15,0 m) kann die Baulinie im Sinne einer Eckbetonung ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 3,0 Meter überschritten werden. In den anderen Bereichen (Bgm-Ehrlenholz Straße; Mühlenstraße) können die Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 1,50 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche durch Gebäudeteile und Werbeanlagen auf max. 1/3 der Fassadelänge je Baugrundstück überschritten werden.

4. Gebäude- und Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäude-/Traufhöhen dient die Höhe der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Fahrbahnmitte.

Hinweise

1. BauNVO

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dies gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str.15 26121 Oldenburg oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. 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, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Abfallbehörde (Landkreis Leer) zu melden.

4. Wasserschutzgebietszone III/A

Der Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzgebietszone III/A des Wasserwerks Leer. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 incl. seiner Änderungen werden im Änderungsbereich durch die Festsetzungen der 3. Änderung ersetzt.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER STADT LEER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NIEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LEER, DEN 08.09.2011

GEZ. W. KELLNER

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN 07.09.2011

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Donnerschwer Str. 90 - 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361583-0

Fax: 0441-361583-63

VORENTWURF: 06.11.2010

ENTWURF: 10.09.2011

SATZUNG: 15.09.2011

PROJEKTBEBREITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDINGER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT LEER HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.04.2011 DEN ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115 UND BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 19.04.2011 ÖRTSÖBLICH BEKANNTGEMACHT. ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUFGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTBERICHT HERGESTELLT WURDE, DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 28.04.2011 BIS 30.05.2011 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LEER, DEN 08.09.2011

GEZ. W. KELLNER

BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT LEER HAT DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 07.09.2011 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LEER, DEN 08.09.2011

GEZ. W. KELLNER

BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 15.01.2013 IN DER ÖSTRISSENZEITUNG BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115 IST DAMIT AM 15.01.2013 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LEER, DEN 15.01.2013

GEZ. W. KELLNER

BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORANKES SEIN ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LEER, DEN

BÜRGERMEISTER

8. AUSFERTIGUNG

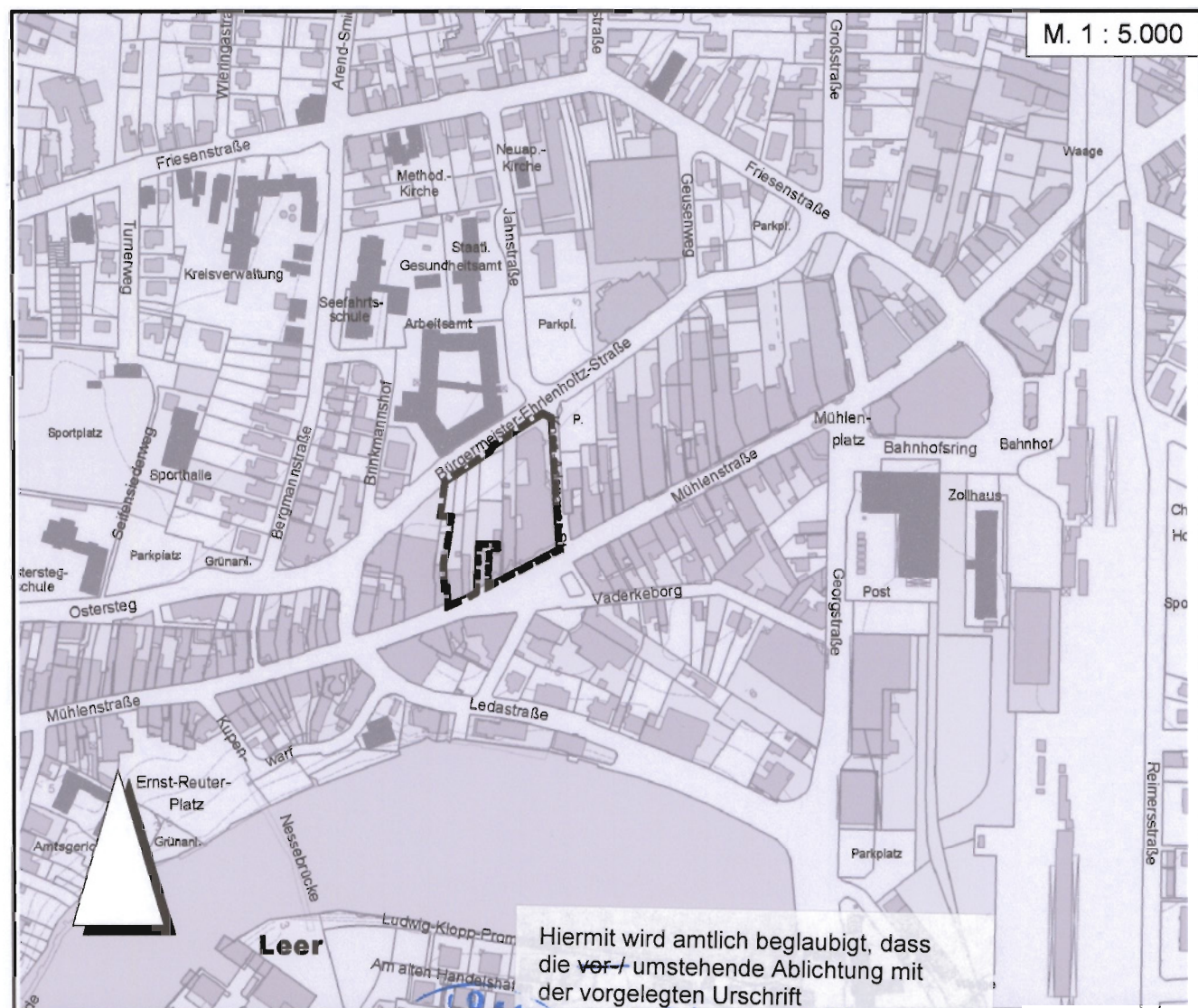
DIE AUSFERTIGUNG DER PLANZEICHNUNG STIMMT MIT DER URSCHRIFT ÜBEREIN.

LEER, DEN

STADT LEER  
(Ostfriesland)  
Landkreis Leer

3. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 115  
für ein Gebiet zwischen Mühlenstraße 85 bis 93  
und Bürgermeister-Ehrlenholz-Straße

(Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB)



Stand: Satzungsbeschluss

Hiert wird amtlich beglaubigt, dass die ver- umstehende Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift der des 3. Änderung 5.8.2011 Nr. 45 übereinstimmt  
Leer den 08.09.2011  
i. A.

STADT LEER

07.09.2011

Der Bebauungsplan, 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 115, wurde ausgearbeitet von

Planteam WMW GmbH & Co. KG  
Donnerschwer Str. 90, 26123 Oldenburg