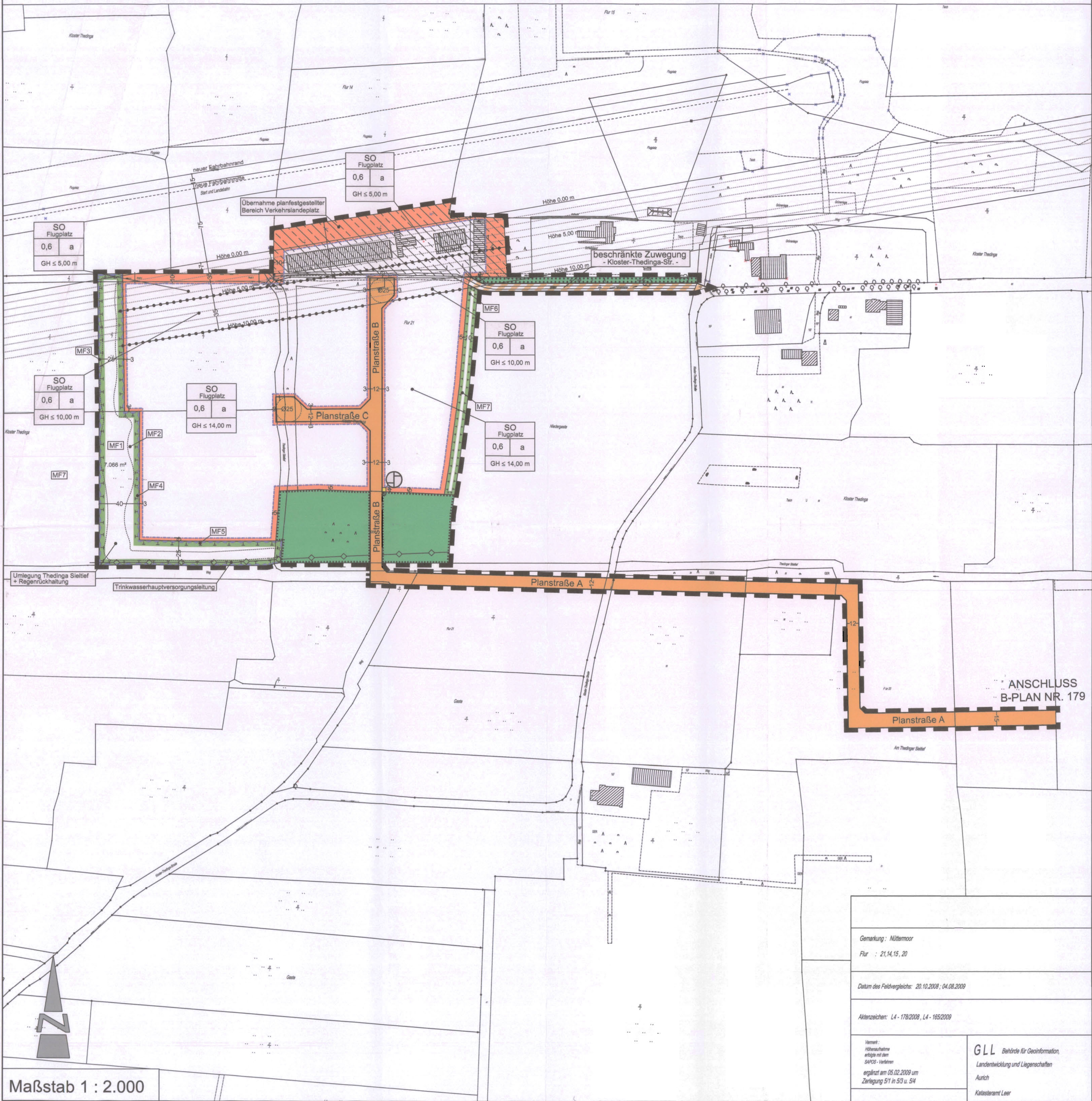


Stadt Leer

Bebauungsplan Nr. 196

im Bereich des Verkehrslandeplatzes Leer - Papenburg



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Flugplatz" gemäß § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:

- Flugzeughangar;
- Betriebs- und Wartungsanlagen;
- Lackieranlagen;
- Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Schuleinrichtung für Nautik und Aeronautik mit nutzungsbezogenen Räumen;
- sonstige Gewerbenutzungen im Zusammenhang mit dem Flugbetrieb;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Zusammenhang mit dem Flugbetrieb;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Lagergebäude und -plätze;
- Garagen und Stellplätze.

2. Innerhalb des gekennzeichneten sonstigen Sondergebietes (SO) sind in der höhenbeschränkten Bauzone Bauhöhen zwischen 0 und 10,00 m zulässig. Die konkrete Höhenbeschränkung richtet sich nach der Richtlinie über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2001. Im übrigen Bereich des sonstigen Sondergebietes beträgt die zulässige Bauhöhe $\leq 14,00$ m. Für bauliche Anlagen gelten folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

Ausgenommen von dieser Regelung sind außerhalb der höhenbeschränkten Bauzone einzelne untergeordnete, funktionsgerechte technische Anlagen (z. B. Stromsteine, Lüftungsanlagen u. ä., Maßnahmen für den Immissionsschutz und sonstige technische Anlagen wie Sendemasten etc., die dem Gebäude und dessen Nutzung direkt zugeordnet werden können), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen errichtet werden können.

3. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

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

5. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 1 - 7) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 196 folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen (MF1).

- Beldseitig des Regenrückhaltebeckens (mit Ausnahme der südlichen Seite) sind ca. 3,00 m breite, extensiv genutzte Gewässerstreifen anzulegen (MF2). Die Mahd der Flächen erfolgt nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter i. d. R. einmal pro Jahr. Eine Düngung oder Pestizidanwendung ist nicht zulässig.

- Am Rand des neu anzulegenden Gewässers sind standortgerechte Gehölzbestände mit Arten der folgenden Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Hierfür sind an der Westseite im nördlichen Teil (MF3) ca. 3,00 m breite, im südlichen Teil an der Ostseite des Gewässers (MF4) ca. 5,00 m breite, standortgerechte Gehölzpflanzungen als Baum-Strauch-Hecken anzulegen. Am in West-Ost-Richtung verlaufenden Teil an der Nordseite ist eine ca. 5,00 m breite Baum-Strauch-Hecke (MF5) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Abstand der Pflanzreihen untereinander und der Abstand in der Reihe beträgt jeweils i. d. R. 1,00 m. Im nördlichen Bereich des anzulegenden Gewässers sind innerhalb der höhenbeschränkten Bauzone ausschließlich Straucharten zu verwenden.

Pflanzliste:

Bäume: Eberesche, Gemeine Esche, Hain-Buche, Mandel-Weide, Moor-Birke, Sal-Weide, Schwarz-Eiche, Stiel-Eiche, Zitter-Pappel
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Grau-Weide, Hunds-Rose, Ohr-Weide, Schlehe, Schwarze Johannisbeere, Schwarzer Holunder, Trauben-Kirsche
Gehölzqualitäten:
Bäume: Höchstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, mit Drahtballierung
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
Weidenarten: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

- Auf einer Länge von 36,00 m ist eine Baum-Strauch-Weidenhecke mit Arten der folgenden Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten (MF6). Der Walkkörper soll 3,00 m in der Tiefe und 1,00 m in der Höhe betragen. Der Abstand der Pflanzreihen untereinander und der Abstand in der Reihe beträgt jeweils i. d. R. 1,00 m.

Pflanzliste:

Bäume: Eberesche, Hain-Buche, Rot-Buche, Sand-Birke, Stiel-Eiche
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Haselnuss, Hunds-Rose, Schlehe, Schwarzer Holunder
Gehölzqualitäten:
Bäume: Höchstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, mit Drahtballierung
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

- Der vorhandene ca. 5,00 m breite Gehölzstreifen ist um ca. 5,00 m mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen der obigen Pflanzliste und Qualitäten (s. MF 6) zu verbreitern und auf Dauer zu erhalten (MF7). Der Abstand der Pflanzreihen untereinander und der Abstand in der Reihe beträgt jeweils i. d. R. 1,00 m.

6. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Laufort als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages unter weitgehender Schonung des Erläuterungswertes in einen standortgerechten Laubwald umzuwandeln und auf Dauer zu erhalten. Standortfremde Pappeln und Fichten sind zu entfernen und durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Hierbei ist das im westlichen Teil befindliche, ca. 500 m² große, besonders geschützte Biotop (Erlen-Sumpfwald, WNE) auszusparen. Gleichmaßen zu schonen sind Wurzelstiele von umgestürzten Bäumen sowie zwei potenzielle Quertümpfe von Fledermausen. Die Durchführung der Waldumwandlung ist in Absprache mit dem zuständigen Forstamt festzulegen.

7. Der mit dem Bebauungsplan Nr. 196 verbundene, unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft wird über die Inanspruchnahme einer insgesamt ca. 5,51 ha großen Grünlandfläche im Flächenpool IV - Thedingaer Vorwerk - der Stadt Leer gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB kompensiert.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- oder 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 diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

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

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) des Wasserwerkes Leer-Helsfeld. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzoneverordnung für die Schutzzone III B entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

5. Der landschaftsökologische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 196 im Bereich des Verkehrslandeplatzes Leer - Papenburg.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 im Bereich des Verkehrslandeplatzes Leer - Papenburg bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Leer, 24.09.2009

Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtallegorische oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 (3) NVermG)
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.09.2009). 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.

Leer, 12.12.2010

Katasteramt Leer

(Siegel)

(Unterschrift)

Ating

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 im Bereich des Verkehrslandeplatzes Leer - Papenburg wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 24.09.2009

Dipl.-Ing. O. Mosebach

(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 im Bereich des Verkehrslandeplatzes Leer - Papenburg beschlossen.

Leer, 24.09.2009

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Flugplatz"

0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
GH $\leq 12,00$ m Gebäudehöhe $\leq 12,00$ m

a abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung
Baugrenze

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, beschränkte Zuwegung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Trinkwasserhauptversorgungsleitung

private Grünfläche

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltefläche - Umlegung Thedinga Sietel

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Nr. 5

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Schmutzwasserpumpwerk

planfestgestellter Bereich Verkehrslandeplatz Leer - Papenburg

höhenbeschränkte Bauzone gem. Richtlinie über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb (Bundesministerium für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen, 2001)

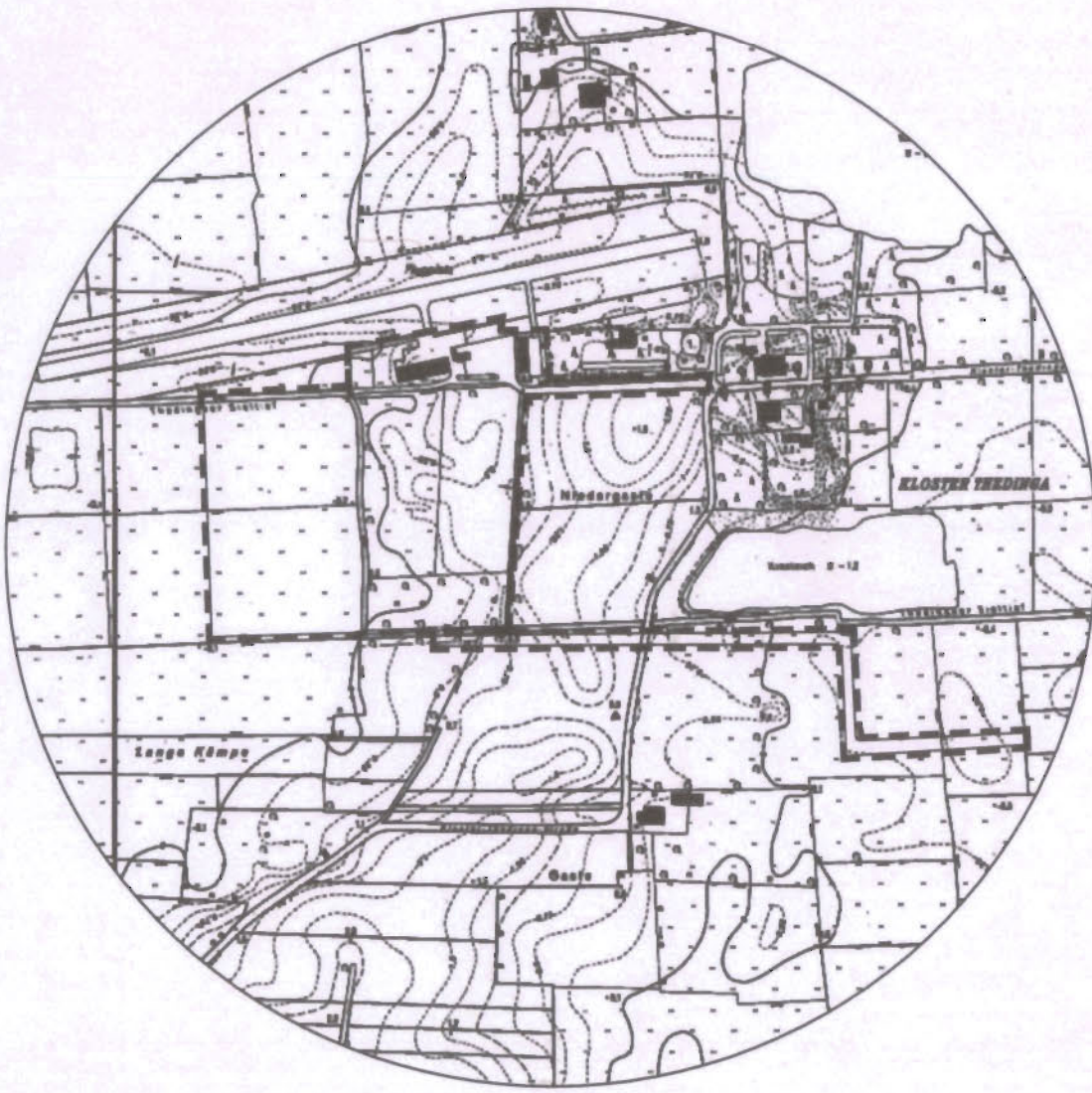
Stadt Leer

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 196

im Bereich des Verkehrslandeplatzes Leer - Papenburg

Übersichtsplan unmaßstäblich



August 2009

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40