TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:

1. Im "Gewerbegebiet" (GE) darf der flächenbezogene Schalleistungspegel L''_{WA} die Werte 67 dB tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 52 dB nachts (22.00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

2. Im konkreten Einzelfall -d.h. bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung eines Betriebes auf einem Gebiet mit vorgegebenem Schalleistungspegel- kann dieser Schalleistungspegel auch höher liegen, wenn der Betreiber zusätzlich Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg -z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung, Außenwandgestaltung oder Abschirmwälle bzw. - wände- errichtet. In einem konkreten Einzelfall kann somit der planerisch vorgegebene Schalleistungspegel um den Betrag des Abschirmmaßes erhöht werden. Ein Nachweis muß bei jeder Ansiedlung bzw. Erweiterung eines Betriebes im Einzelfall durch die Vorlage eines zusätzlichen Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Lärmschutz belegt werden.

§ 2

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 und § 18 (1) BauNVO wird festgesetzt:

Im Bebauungsplangebiet sind nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m über Bezugsebene zulässig. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Die Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 3

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 wird festgesetzt:

Ein Verkehrsanschluß der Grundstücke westlich der Heisfelder Straße (B 70) ist nicht zulässig. Die Zufahrt zu diesen Grundstücken ist ausschließlich über die Planstraßen B und C zulässig. Entlang der Heisfelder Straße (B 70) ist eine geschlossene Einfriedigung zu erstellen.

§ 4

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:

In einer Tiefe von 50 Metern von der Achse der Heisfelder Straße (B 70) innerhalb der Gewerbefläche sind Betriebswohnungen nicht zugelassen, da die Orientierungswerte durch die Lärmbelastung der B 70 überschritten werden.

§ 5

Gemäß §§ 14 (1) und 12 (6) BauNVO wird festgesetzt:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig.

§ 6

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

Im Gewerbegebiet nach § 8 Absatz 2 Ziffer 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit über 100 m² Verkaufsfläche folgender Art:

Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, werden von der Zulässigkeit ausgenommen, weil Betriebe dieser Art der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und an dem hier beplanten Standort diese Funktion nicht sinnvoll erfüllen können. Das betrifft die Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen an Endverbraucher bis zu einer Größe von jeweils 100 m² zugelassen werden, soweit sie nicht mehr als 20 % der Betriebsfläche einnehmen.

§ 7

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB wird festgesetzt:

1. Im Bebauungsplangebiet ist vom Grundstückseigentümer, bei Erbbaurechtsgrundstücken vom Erbbauberechtigten, pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Linde, Eiche, Buche oder Esche, Hochstamm, 3 x verpflanzt., mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten.

2. Entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf dem 8,0 Meter breiten Streifen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 15 Meter Straßenlänge eine Linde (Tilia cordata 'Greenspire', Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe) zu pflanzen. Die Linden sind in einem mindestens 3,0 Meter breiten Beetstreifen, gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie, mit bildenden Bodendeckern (Spiroa, Potentilla oder Beetrosen in Sorten) zu bepflanzen und zu unterhalten. Die zu pflanzenden Linden werden auf die Bäume des § 7 (1) angerechnet. Die o.g. Pflanzstreifen werden nur durch die geplanten Grundstückserschließungsstraßen unterbrochen. Die verbleibenden 5,0 Meter breiten Streifen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen, gärtnerisch zu gestalten (Beetpflanzung oder Rasenflächen).

3. Entlang gemeinsamer Nachbargrenzen der zukünftigen Gewerbegrundstücke ist ein 1,50 Meter breiter Gehölzstreifen (zusammen 3,0 Meter breit), anzulegen und zu unterhalten. Die Gehölzauswahl ist dem Grünordnungsplan, Anlage 5, zu entnehmen. Hier gepflanzte Bäume (Pflanzabstand mindestens 10,0 Meter) werden auf die Bäume des § 7 (1) angerechnet. Grundstücke, deren gemeinsame Grenze vorhandene Leitungsrechte, vorhandene oder geplante Hecken/Wallhecken bilden, sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

4. Die entlang der Planstraßen A-C vorgesehenen Verkehrsgrünflächen sind gemäß Vorgaben des § 7 (2) zu bepflanzen und zu unterhalten (Pflanzung von Linden und bildenden Bodendeckern).

5. Die im Bebauungsplangebiet mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind vom Grundstückseigentümer, bei Erbbaugrundstücken vom Erbbauberechtigten, vollflächig auszuschließlich mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gemäß Vorgabe des Grünordnungsplanes, Anlage 5, zu bepflanzen und zu unterhalten.

6. Die Begrünung neuer Wallhecken sowie die Nachpflanzung vorhandener Wallhecken ist gemäß „Wallheckenmerkblatt" des Landkreises Leer durchzuführen. Eingesetzte Pflanzen sind innerhalb der nächsten beginnenden Pflanzzeit zu ersetzen.

7. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist je angefangener vierter Stellplatz ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Linde, Eiche, Spitz- oder Bergahorn, Crataegus oder Ebereschen in Sorten) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 Meter Stammhöhe, zu pflanzen und zu unterhalten. Stellplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Die zu pflanzenden Bäume dürfen nicht auf die in § 7 (1) zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

8. Der im Plangebiet festgesetzte Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und in jeder Phase der Baudurchführung (Einzäunung des Kronentraufbereiches) vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (Verdichtung des Bodens, Bodenab- oder auftrag). Bei Abgang eines Laubbaumes ist eine Nachpflanzung mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmen.

§ 8

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt:

1. Vorhandene Wallheckengräben sind zu erhalten oder bei Bedarf wieder herzustellen. Eine künstlich hergestellte Ufersicherung ist nicht zulässig.
   Effani:
2. Räumen bzw. Reinigung der Gräben nur zwischen 31. August und 28./29. Februar.
3. Mahd der Grabenböschung nicht vor Mitte Juli und Entfernung des Mähgutes.
4. Trockengefallene Gräben dürfen nicht durchgemäht werden, zulässig ist eine einmalige Mahd im Herbst mit Abräumung des Mähgutes.

2. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, parallel zum Nüttermoorer Sielzief, ist ein 25,0 Meter breiter Grünstreifen, ausgestattet mit einem Fuß- und Radweg, anzulegen. Die öffentliche Grünanlage ist gemäß Vorgabe des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und zu unterhalten. Im Bereich der öffentlichen Grünanlage entlang des Nüttermoorer Sielziefs ist der Wanderweg mit wassergebundener Wegedecke und beidseitiger Kantensteinfassung anzulegen.

3. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten kann auf den jeweiligen Grundstücken in einem naturnah gestalteten Teich (Folien- oder Tonabdichtung) aufgefangen werden, bevor es über einen Überlauf in den Regenwasserkanal und damit in das Nüttermoorer Sielzief fließt. Eine Nutzung als Gießwasser oder eine Versickerung auf dem Grundstück ist zulässig. (Zuvor ist eine Überprüfung notwendig).

Gemarkung Nüttermoor Flur 6 tlw. Maßstab 1:1000 Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 11.04.97 VIP1 10/97
Vermessungs- und Katasterbehörde Leer

Planunterlage ergänzt am: VIP1
Vermessungs- und Katasterbehörde Leer

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) **und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom** 13.7.1995 (Nds. GVBl. S. 191), **und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom** 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), **in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. ....., bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden, nebenstehenden "Textlichen Festsetzungen", sowie den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.**

Leer, den 19. Juni 19 98

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leer oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978)

2. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

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

4. Wallhecken -mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten- unterliegen dem Schutz des § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz und dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Ausnahmen von dieser Vorschrift bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer.

5. Entlang der vorhandenen und neuen Hecken (mit Ausnahme von (5)) / Wallhecken ist vor Beginn der Bauarbeiten ein stabiler Zaun (Stacheldraht-Weidezaun mit Eichenspaltpfählen oder Maschendrahtzaun, grün) in einem Abstand von 6,0 Metern von Hecken/Wallheckenfuß dauerhaft zu errichten. Auf diesem so abgrenzenden Schutzstreifen dürfen keine Boden- oder Materialablagerungen sowie Bodenaus- oder abgrabungen vorgenommen werden. Der vorhandene Strauchbewuchs ist zu erhalten. Unterzugt ist die Herstellung von baugenehmigungsfreien Bauwerken und sonstige Flächenversiegelungen (z.B. Wege, Plätze). Die Hecken/Wallhecken und der Schutzstreifen sind dauerhaft in einem natürlichen Zustand zu belassen (kein Ausmähen der Flächen oder andere gärtnerische Nutzungen).

6. Der 10 Meter breite Räumstreifen am Nüttermoorer Sielzief (Gewässer II. Ordnung) ist von jeglicher Bebauung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Eine Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen direkt an dem Räumstreifen ist gemäß Pflanzplan des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 170 vorzunehmen.

7. Eine Bebauung im Bereich der 110 -kV-Freileitung kann nur dann erfolgen, wenn die entsprechenden Sicherheitsabstände der VDE 0210/12.85 eingehalten werden und das schriftliche Einverständnis der PreussenElektra AG vorliegt. In einem Streifen von 2 x 25 Breite längs der 110 kV-Freileitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden, da diese einen Abstand zur Leitung von 2,5 - 5,0 m aufweisen müssen und bei Unterschreitung der Mindestabstände auf Kosten des Grundstückseigentümer gekürzt werden müssen. Um die geforderten Sicherheitsabstände der VDE 0210/12.85 einzuhalten, darf das Gelände im Bereich der Freileitung zur Planstraße C maximal um 1,0 Meter aufgefüllt werden. Im Bereich des tiefsten Durchhanges der 110 kV-Freileitung (Länge 2 x 30 m) darf das Gelände nicht angehoben werden und zwischen der Planstraße C und dem Gebäudestreifen Richtung der Heisfelder Straße (B 70) maximal um 1,0 Meter.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

- Verwendete Planzeichen
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE/G Eingeschränktes Gewerbegebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- Gemeinbedarfsfläche

- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze
- +D Zusätzliches Vollgeschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig
- 0,6 Grundflächenzahl
- (1,2) Geschoßflächenzahl
- L''_{WA} Flächenbezogener Schalleistungspegel
- o Offene Bauweise
- Nur Einzel-u Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Sb Sonderbauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Baulänge und einer Länge über 50 m)
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- GH Gebäudehöhe

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrünfläche
- Anschlußbeschränkung (Verkehr ohne Zu- und Abfahrt)
- Abstellfläche für Müllabfuhr

- Versorgungsfläche
- Elektrizität (Umformerstation)

- 110KV – Freileitung
- Wasserleitung
- Umgrenzung von Flächen mit Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Grünanlage
- Sportplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Anpflanzen von Sträuchern

- St Stellplätze
- Ga Garagen
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Sichtdreieck (Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderender Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe 0,80 cm über Fahrbahn freizuhalten.)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze der
- Flurstücksgrenze
- Eigentums- bzw. Grundstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes
- „Ensembleschutz" (Gesamtheit baulicher Anlagen unter Denkmalschutz)
- Zu erhaltende Gebäude

- T Trafo
- Sichtdreieck
- Bahnanlage

- Erhaltung einer Wallhecke
- 9 202 4 Maßzahl

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl

Baunutzungsverordnung 1990

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Leer, den ..... 19 ..

Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23. Juni 19 98). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Vervielfältigungserlaubnis für die Planunterlage erteilt durch das Katasteramt Leer
am ..... 19 ..
Az. .....

Leer, den 23. Juni 19 98
Katasteramt Leer
Im Auftrag
gez. Brands
Vermessungsoberamtsrat

L.S.

Aufstellung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer am 5. 2. 19 97

Leer, den 19. Juni 19 98

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Aufgestellt:

Leer, den 14. Mai 1998

STADT LEER
Fachbereich 2
Stadtplanung

gez. Meyerhoff

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer gemäß § 3 (2) BauGB am 15. 10. 19 97

Leer, den 19. Juni 19 98

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 (2) BauGB vom 16. 02. 19 98 bis 16. 03. 19 98 (Ort und Zeitpunkt der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am ..... 19 .. bekanntgemacht)

Leer, den 19. Juni 19 98

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 26. 05. 19 98 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Leer, den ..... 19 ..

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

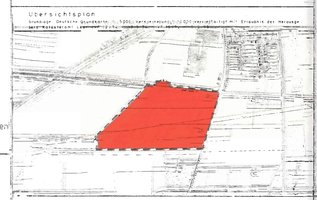
Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19. 10. 19 98 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 19. Juni 19 98

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Übersichtsplan
Unmaßstäblich (Verkleinerung gegenüber 1:5000) vervielfältigt mit Genehmigung des Herausgebers (Landesvermessungsamt Hannover) aus Topographische Karte 1:50000



STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 170

- Entwurf -

für ein Gebiet zwischen Heisfelder Straße (B 70) und Nüttermoorer Sielzief sowie nördlich des Weges (Flurstück 19/6, Flur 1, Gemarkung Heisfelde) bis zur Nüttermoorer Straße (K2)

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 29.12.1998 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß §11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: IV/61.13-2143/97-saa-du) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Leer, den 26.03.99

Aufsichtsbehörde Landkreis Leer
L.S. i.A. Jell
(Unterschrift)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 16. 04. 19 99 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16. 04. 19 99 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 16. April 19 99

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von ... in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneter Vorschriften sowie von Form- oder Verfahrensvorschriften des Niedersächsischen Gesetzes über ... (Nds. GVBl. S. 1) nicht - geltend gemacht worden.

Leer, den ..... 19 ..

Bürgermeister