Stadt Leer

Bebauungsplan Nr. 227 für ein Gebiet nördlich der Oldenburger Straße zwischen Zoostraße und Fuchsweg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit über 100 qm Verkaufsfläche mit folgenden nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Hauptsortimenten:

   - Nahrungs- und Genussmittel,
   - Gesundheits- und Körperpflegeartikel
   - Schreibwaren und Zeitschriften,
   - Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde),
   - Bekleidung und Sportbekleidung
   - Schuhe
   - Uhren, Schmuck und Lederwaren,
   - Hausrat, Glas und Porzellan,
   - Bücher,
   - PC, Software und PC-Zubehör,
   - Unterhaltungselektronik/ Elektrokleingeräte,
   - Leuchten,
   - Spielwaren,
   - Sportartikel,
   - Musikinstrumente,
   - Kunstgegenstände

   nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die o. g. Sortimente sind als Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 5 % der Verkaufsfläche des Hauptsortiments zusätzlich zur Hauptverkaufsfläche zulässig.

2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

3. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

4. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind ausschließlich Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

5. Innerhalb der Gewerbegebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Oldenburger Straße (8,20 m ü. NN)

6. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

7. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 1) ist ein naturnaher Feuchtbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zum Anstau des Oberflächenwassers bis auf maximale Geländehöhe + 5 cm werden die vorhandenen Grüppenenden bzw. -ausläufe auf jeweils 5 m Länge mit einem Teil des Aushubs aus dem Regenrückhaltebecken verfüllt bzw. entfernt und eventuell vorhandene sonstige Abläufe in die umgebenden Gräben (z. B. in der östlich gelegenen Wallhecke) verschlossen. Am westlichen Rand wird auf einer Breite von ca. 3 m und einer Höhe von ca. 0,35 m eine flache Verwallung zum Schutz der westlich angrenzenden Flurstücke angelegt.

8. Das geplante Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (MF 2) ist naturnah herzurichten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind möglichst flach zu modellieren (mind. 1 : 3 bis 1 : 5). Das Gewässer soll sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln.

9. Die entlang von Wallhecken (gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile) im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 3) sind als halbruderale Gras- und Staudenflur/artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln (Wallheckenschutzstreifen). Innerhalb dieser Fläche sind Überbauungen, Versiegelungen, Verdichtungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art unzulässig. Zerschneidungen der Wallhecken sind nicht zulässig, ausgenommen ist ein Wallheckendurchbruch auf einer Breite von max. 3 m für die Verbindung vom Gewerbegebiet zum Regenrückhaltebecken. Falls Bodenbereiche frei von Bewuchs sind (Offenbodenbereiche), sollte in diesen Bereichen eine Neuansaat vorgenommen werden. Die Einsaat ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen. Hierfür ist spätestens nach dem 1. März 2020 Saatgut gebietseigener Herkünfte, z. B. Regio-Saatgut zu verwenden.

10. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind auf einer Gesamtlänge von 6 Metern Unterpflanzungen von Sträuchern in einem degradierten Wallheckenstreifen an der nordöstlichen Grenze der Maßnahmenfläche MF 1 durchzuführen. Hierbei ist das Wallheckenmerkblatt des Landkreises Leer zu berücksichtigen. Bei der Wiederherstellung der Wälle ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Bäume durch die Erdaufschüttung nicht beeinträchtigt werden. Das Material für die Auffüllung des Wallkörpers ist aus dem Aushub des anzulegenden Regenrückhaltebeckens zu entnehmen.

    zu verwendende Pflanzenarten:
    Eingriffliger Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Schwarzer Holunder

    Qualitäten:
    leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

11. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten sowie Abriss- und Sanierungsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sollten bei den genannten Kontrollen Hinweise auf ein artschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer als Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926 1444, zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

12. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzbeseitigungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 16. Juli und dem 28./29. Februar durchzuführen. Eine Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli kann auf Antrag ausnahmsweise durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zugelassen werden, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

13. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (5) BNatSchG zu vermeiden, für Rauchschwalbe und Grauschnäpper jeweils drei Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für Rauchschwalbe (Nischenbrüter) und speziell für den Grauschnäpper (Nischenbrüter/Halbhöhlenbrüter) geeignet sein und fachgerecht angebracht und erhalten werden. Für die Rauchschwalbe wird ein sog. „Schwalbennhotel" im Geltungsbereich errichtet, für den Grauschnäpper werden Nisthilfen an den festgesetzten Bäumen im Südwesten des Geltungsbereiches angebracht. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit, welche direkt vor Beginn des Eingriffes liegt, zu gewährleisten. Wird der Eingriff noch vor der nächsten Brutzeit vorgenommen, sind die Maßnahmen spätestens vor Beginn der nächsten Brutzeit umzusetzen .

14. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Büro-, Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R´w,res) durch die Außenbauteile einzuhalten:

    Lärmpegelbereich III:
    Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 35 dB
    Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 30 dB

    Lärmpegelbereich IV:
    Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 40 dB
    Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 35 dB

    Lärmpegelbereich V:
    Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 45 dB
    Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 40 dB

    Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite eines Gebäudes angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.

15. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis V ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume) auf der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

16. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis V sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche nur auf der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite, im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme geschützt sind.

17. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom jeweiligen Eingriffsverursacher durchzuführen. Außerdem sind 8 Einzelbäume als Hochstämme sowie 5 Heister der Hainbuche sinnvoll in die Pflanzung zu integrieren. Die Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

    zu verwendende Pflanzenarten:
    Bäume/Hochstämme: Stieleiche, Hainbuche, Sand-Birke, Rot-Buche, Eberesche, Sal-Weide, Vogel-Kirsche, Feld-Ahorn
    Sträucher: Eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder, Haselnuss

    Qualitäten:
    Hochstämme: 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
    Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

18. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 227 sind nach Maßgabe des Umweltberichtes 8 Einzelbäume zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vom jeweiligen Eingriffsverursacher durchzuführen. Für die Hochstämme ist eine zweijährige Anwachspflege zu garantieren. Die Bäume sind entsprechend standortsicher zu verankern, um das Anwachsen zu gewährleisten. Bei Abgang (oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind entsprechende Ersatzpflanzungen in nachfolgend genannter Qualität vorzunehmen.

    zu verwendende Pflanzenarten:
    Stieleiche, Hainbuche, Sand-Birke, Rot-Buche, Eberesche, Sal-Weide, Vogel-Kirsche, Feld-Ahorn

    Qualitäten:
    Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

19. Die innerhalb des Geltungsbereichs gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials sind vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), die verweihrt werden oder mit Auflagen verbunden sein kann. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist im Rahmen von entsprechenden Bodenuntersuchungen abschließend zu prüfen, ob eine Schadstoffbelastung vorliegt. Sollten bei den Baurbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraße 436 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Im Abstand von 20 m - 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

5. Es ist sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet keine störende Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen können, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 436 negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße vorzusehen.

6. Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder gem. RAL 2012 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von über 0,80 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

7. Der nördliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 3/11 und 3/6) befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG), Schutzzone IIIB, des Wasserwerkes Leer-Heisfelde. Die nach der Wasserschutzgebiets-verordnung geltenden Verbote und Handlungen sind zu beachten.

8. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken). Diese sind in einem naturnahen Zustand ohne eine gärtnerische Pflege zu erhalten.

9. Bei der Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist spätestens nach dem 1. März 2020 ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraus-setzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art zu verwenden.

10. Bei Ausgleichspflanzungen von Gehölzen innerhalb des Plangebietes ist spätestens nach dem 1. März 2020 ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Norddeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.

11. Der innerhalb des Geltungsbereiches dargestellte Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Die Satzung der Sielacht Stickhausen ist zu beachten, sofern keine von der Satzung abweichenden Festlegungen im Einvernehmen mit der Sielacht Stickhausen getroffen werden.

12. Die DIN-Normen, auf die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 227 verwiesen wird, werden beim Fachbereich 2.61 Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Leer zur Einsicht bereitgehalten.

13. Rechtsgrundlagen:
    - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
    - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
    - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 für ein Gebiet nördlich der Oldenburger Straße zwischen Zoostraße und Fuchsweg bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 31.01.2019 als Satzung beschlossen.

Leer, 01.02.2019

L.S.
(Siegel)

gez. B. Kuhl
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vo m 26.04.2018). 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.

Emden, 14.03.2019

L.S.
gez. G. Hattermann
Dipl. Ing. Günther Hattermann

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 13.03.2019

gez. O. Mosebach
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 14.06.2017 die Aufstellung des Bebauungs-planes Nr. 227 beschlossen.

Leer, 01.02.2019

gez. B. Kuhl
Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 30.05.2018 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 09.06.2018 ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Leer bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227 hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom 19.06.2018 bis zum 27.06.2018 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Leer einsehbar.

Leer, 01.02.2019

gez. B. Kuhl
Bürgermeisterin

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 nach Erörterung dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227 zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 27.10.2018 ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Leer bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227 hat mit der Begründung vom 05.11.2018 bis zum 16.11.2018 erneut öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Leer einsehbar.

Leer, 01.02.2019

gez. B. Kuhl
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan Nr. 227 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 31.01.2019 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Leer, 01.02.2019

gez. B. Kuhl
Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 227 ist gem. § 10 (3) BauGB am 28.06.2019 im Amtsblatt LK Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 227 ist damit am 28.06.2019 rechtsverbindlich geworden.

Leer, 01.07.2019

gez. B. Kuhl
Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 227 ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Leer, ...

.....
Bürgermeisterin

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 227 stimmt mit der Urschrift überein.

Leer, 06.09.2019

Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8

II — maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

GH ≤ 10,00 m — Gebäudehöhe (GH), z. B. ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textliche Festsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen, hier: Graben

GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

7. 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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Einzelbäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecken

8. Sonstige Planzeichen

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Darstellungen

LPB V — Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB V

Lex tags / Lex nachts — Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691

Sichtfelder gem. RAL 2012

Grenze der Bauverbotszone von 20 m entlang der B 436 gem. § 9 (1) FStrG

Grenze der Baubeschränkungszone von 40 m entlang der B 436 gem. § 9 (2) FStrG

Gewässerräumstreifen

Stadt Leer

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 227 für ein Gebiet nördlich der Oldenburger Straße zwischen Zoostraße und Fuchsweg

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97

Übersichtsplan unmaßstäblich

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40