

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1

Gemäß §1(4) Nr.2 BauNVO wird festgesetzt:

(1) Im "Eingeschränkten Gewerbegebiet" sind nur das benachbarte Wohnen nicht störende Betriebe zulässig. Diese sind so zu errichten und zu betreiben, daß nach dem Stand der Technik vermeidbare Störungen verhindert und unvermeidbare Störungen auf ihr Mindestmaß beschränkt werden.

(2) Auf der östlichen Fläche des nördlich der Schlehhecke gelegenen Teiles des "Eingeschränkten Gewerbegebietes" darf der flächenbezogene Schallleistungspegel L'_{WA} die Werte 54 dB tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) und 40 dB nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Auf dieser Fläche sind keine nächtlichen Aktivitäten zulässig. In einem Abstand von 6,0 bzw. 8,0 m von der östlichen Grundstücksgrenze dieser Fläche ist eine mindestens 4,0 m hohe Lärmschutteinrichtung (Wall, Wand oder Gebäude) - gerechnet ab 10,0 m von der nördlichen Plangebietsgrenze - in einer Länge von 45,0 m neu zu errichten. Im übrigen "Eingeschränkten Gewerbegebiet" ist der flächenbezogene Schallleistungspegel L'_{WA} auf 57,5 dB tagsüber und 42,5 dB nachts zu begrenzen.

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

§2

Gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit §16 (3) Nr.2 BauNVO wird festge-

setzt:
Im "Eingeschränkten Gewerbegebiet" sind nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m über Bezugsebene zulässig. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind Gebäudeteile mit geringer Grundfläche (z.B. Schornsteine, Antennen). Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

§3

Gemäß §5(1) und (2) Nr.2 BauNVO wird festgesetzt:

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

§4

Gemäß §9 (1) Nr.2a) BauGB wird festgesetzt:

- (1) Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stieleiche, Winterlinde oder Bergahorn) vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu unterhalten. Mindestgröße als Hochstamm 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe oder als Heister 250-300 cm hoch.
- (2) Die gemeinsamen Grundstücksgrenzen in Ost-Westrichtung sind in einer Gesamtbreite von 3 m mit freiwachsenden Laubholzhecken (Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster oder Stechpalme) von den Grundstückseigen-tümern zu bepflanzen und zu unterhalten. Pflanzung zweireihig auf Lücke. Pflanzabstand 2 m, Reihenabstand 1 m, Bändendecker: Lamium g. 4 Stck./qm.
- (3) Innerhalb der freiwachsenden Laubholzhecken sind Stieleichen (Quercus robur) als Solitärbaum von den Grundstückseigentümern anzupflanzen und zu unterhalten. Mindestgröße als Hochstamm 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe.
- (4) Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind vom Grundstückseigentümer vollständig ausschließlich mit standortge-rechten, einheimischen Laubgehölzen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

§5

Die gemäß §27 NNatG unter Schutz stehende Wallhecke und Schlehhecke sind in jeder Phase der Baudurchführung vor schädlichen Einflüssen zu be-wahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-streifen bei Baumaßnahmen). Entlang des Wallheckenschutzstreifens (8 m ab Wallfuß) sowie entlang der bei-seitigen Schlehheckenschutzstreifen (7 m ab äußerer Linie der Gehölzkante) ist in der Phase der Baudurchführung ein standfester 1,80 m hoher Zaun zu er-richten.

Aufgrund des §1(3) und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauord-nung (NBauO) vom 6.6.1985 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. 156, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden "Textlichen Festsetzungen", sowie den folgenden "Grünen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Leer, den 22. März 1996

gez. Boekhoff
Bürgermeister

L.S.

gez. Pühl
Stadtdirektor

§6

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

- (1) Es ist ein 8 m breiter Wallheckenschutzstreifen (gerechnet ab Wallfuß) ohne Nutzung und Überlassung der natürlichen Sukzession anzulegen. Die Schutz-streifen dürfen nicht mit in die übrigen Grundstücksflächen eingefriedet wer-den. Innerhalb des Schutzstreifens, entlang der gewerblich genutzten Flächen, ist eine Entwässerungsmulde mit Gefälle (Anschluß an den Regenwasserkanal entlang der Papenburger Straße) einzubauen. Der gesamte Schutzstreifen darf nicht mit Boden aufgefüllt werden. Um eine Entwässerung zu gewähr-leisten, kann die Entwässerungsmulde bei Bedarf in der Zeit vom 1. Sep-tember bis 28./29. Februar gereinigt werden gem. § 37(3) NNatG.
- (2) Beidseitig entlang der Schlehhecke ist ein 7 m breiter Schutzstreifen (ab äußerer Linie der Gehölzkante) ohne Nutzung und Überlassung der na-türlichen Sukzession anzulegen. Die Schutzstreifen dürfen nicht mit in die übrigen Grundstücksflächen eingefriedet werden. Innerhalb des Schutz-streifens, entlang der gewerblich genutzten Flächen, ist eine Entwässerungsmulde mit Gefälle (Anschluß an den Regenwasserkanal entlang der Papenburger Straße) einzubauen. Der gesamte Schutzstreifen darf nicht mit Boden aufgefüllt werden. Um eine Entwässerung zu gewähr-leisten kann die Entwässerungsmulde bei Bedarf in der Zeit vom 1. September bis 28. / 29. Februar gereinigt werden gem. § 37(3) NNatG.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Die im Plangebiet vorhandene Wallhecke und Schlehhecke sind durch Verordnung des Landkreises Leer vom 22.2.1986 als Naturdenk-male eingetragen worden und dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beein-trächtigen, sind verboten.
2. Für die Zufahrt zur freien Strecke der Bundesstraße 70 ist gemäß § 8 FStrG von den Betreibern eine Sondernutzungsgebühr zu entrichten. Im Zufahrtsbereich zur B70 ist ein Sichtdreieck von 10,0/70,0 m einzuhalten.

Gemarkung Loga
Flur 6

Bebauungsplan-
gebiet Nr. 12

Gemarkung Leer
Flur 35

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

- Verwendete Planzeichen

- | | |
|----|-------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| WR | Reines Wohngebiet |
| WB | Besonderes Wohngebiet |
| MI | Mischgebiet |
| MK | Kerngebiet |
| GE | Eingeschränktes Gewerbegebiet |
| GE | Gewerbegebiet |
| GI | Industriegebiet |
| SO | Sondergebiet |
| | Gemeinbedarfsfläche |
-
- | | |
|-----------|---|
| II | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| +ID | Zusätzliches Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig |
| Q5 | Grundflächenzahl |
| 10 | Geschoßflächenzahl |
| 20 | Baumassenzahl |
| o | Offene Bauweise |
| GH | Gebäudehöhe |
| L'WA | Flächenbezogener Schalleistungspegel (S. 31 der textl. Festz.) |
| Sb | Sonderbauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) |
| Boulin | Boulinie (Bauweise und einer Länge über 50 m) |
| Baugrenze | Baugrenze |
| | überbaubare Grundstücksfläche |
-
- | | |
|---|---|
| | Straßenverkehrsfläche |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| P | Öffentliche Parkfläche |
| V | Verkehrsgrünfläche |
| | Anschlußbeschränkung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) |
| | Ein- und Ausfahrtbereich |
-
- | | |
|--|--------------------------------|
| | Versorgungsfläche |
| | Elektrizität (Umformerstation) |
-
- | | |
|------|--------------------|
| 20kV | 20kV - Freileitung |
| Erds | Erdspeisung |
-
- | | |
|--|------------------------|
| | Öffentliche Grünfläche |
| | Spielplatz |
| | Grünanlage |
| | Sportplatz |
-
- | | |
|--|--|
| | Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern |
| | Anpflanzen von Bäumen |
| | Anpflanzen von Sträuchern |
-
- | | |
|----|--|
| St | Stellplätze |
| G | Garagen |
| | mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (für Schutz- und Regen- wasserkanäle vor Stadt Leer) |
| | Sichtdreieck (Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Befestigung mit einer Höhe ≥ 80 cm über Fahrbahn freizuhalten) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| | Grenze des Bebauungsplangebietes |

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des angrenzenden Bebauungsplangebietes
- Flurstücksgrenze
- Eigentums- bzw. Grundstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Umgrünung des Sanierungsgebietes
- „Ensembleschutz“ (Gesamtheit baulicher Anlagen unter Denkmalschutz)
- Zu erhaltende Gebäude
- Trafo
- Sichtdreieck
- Bahnanlage
- Erhaltung einer Schlehhecke, Naturdenkmal
- Erhaltung einer Wallhecke, Naturdenkmal
- Wallaufbau

Füllschema: Nutzungssymbol

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl
Bauordnungsverordnung 1990	

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß §16 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder einem Beauf-tragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denk-malschutzgesetz vom 30.05.1978).

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

Sollten bei Erdarbeiten Landkomponenten (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefun-den werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungs- amt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

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

Leer, den 15. April 2004

L.S.

gez. Kellner
Stadtdirektor
Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.09.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ört-lichkeit ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigungserlaubnis für die Planunterlage erteilt durch das Katasteramt Leer
am
Az.
L.S. gez. Brants
Vermessungsoberrat

Aufstellung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer am 01.10.1991

Leer, den 22. März 1996

L.S.

gez. Pühl
Stadtdirektor

Aufgestellt:

Leer, den 12. Dezember 1995

STADT LEER
Baudirektor
Planungsamt

gez. Tachtenschner
Stadtbaurat

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer gemäß § 3 (2) BauGB am 06.04.1996

Leer, den 22. März 1996

L.S.

gez. Pühl
Stadtdirektor

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 (2) BauGB vom 17.07.1995, bis 17.08.1995, (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 06.07.1995, bekanntgemacht).

Leer, den 22. März 1996

L.S.

gez. Pühl
Stadtdirektor

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am19 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Leer, den19

Stadtdirektor

Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Be-denken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 21.03.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

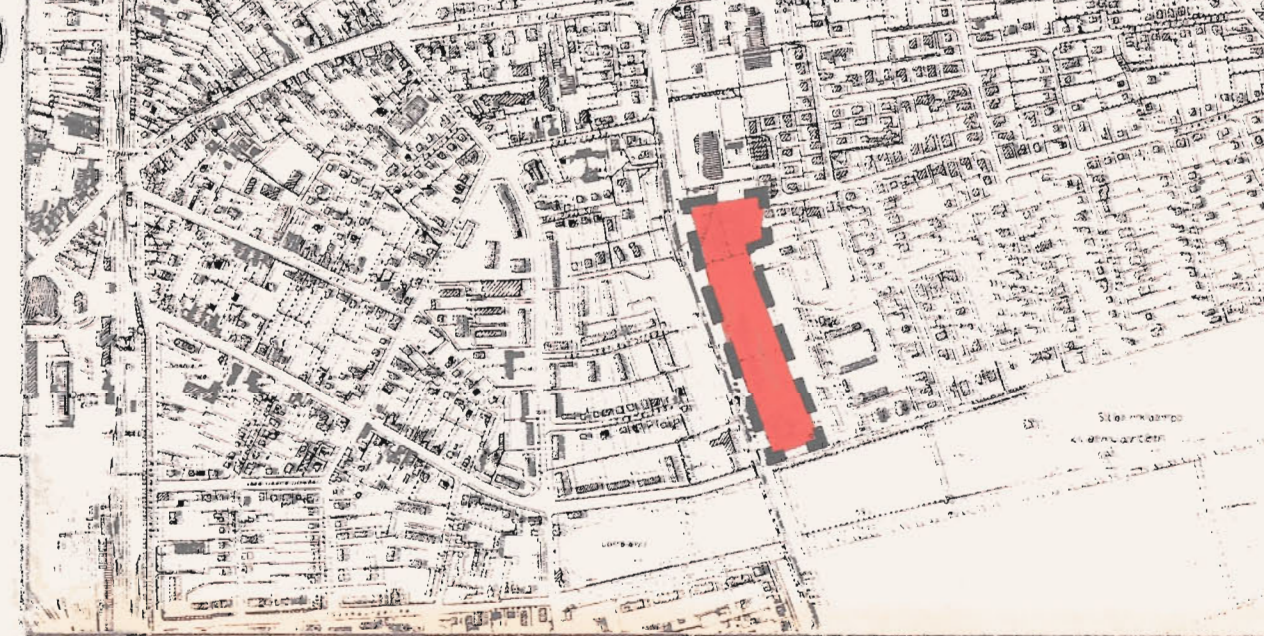
Leer, den 22. März 1996

L.S.

gez. Pühl
Stadtdirektor

Übersichtsplan

Grundkarte: Deutsche Grundkarte 1:5000, Verkleinerung 1:10000 vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Leer (Gebäude - 1:5000 - VP 10/172 v. 7.3.72)



STADT LEER
Bebauungsplan Nr. 156

für ein Gebiet östlich der Papenburger Straße zwischen der Straße Unter den Eichen und dem Grundstück Papenburger Straße 5

Anzeigeverfahren:

Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (AZ: IV/61/13-2503/95-saa/rad.) vom heutigen Tag gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

L.S.

Leer, den 15. Dezember 1995
Landkreis Leer
Im Auftrage
gez. Jeß

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.03.1997 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1997 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 22. April 1997

gez. Boekhoff
Der Bürgermeister
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.

Leer, den 15. April 1998

L.S.

gez. Boekhoff
Der Bürgermeister
Stadtdirektor

Gem. Loga Flur 6 tlw.

Maßstab 1:1000

Planunterlage

Planunterlage: gefertigt am 22.12.92 V(P)41/92

Katasteramt Leer

DIE VERKEHRSSCHÜTTLUNG IST NUR FÜR EIGENE, NUTZUNGSWEISEN ZWECKE BESTIMMT. (S. 10 Abs. 4 Nds. Verordnungs- und Bauordnungs-Gesetz vom 6. Juni 1985, Nds. GVBl. S. 100). KATASTERAMT LEER