

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Stadt Leer den Bebauungsplan Nr. 206, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Leer, 09.02.2015
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Leer hat in seiner Sitzung 13.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Leer, 05.02.2015
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 08.12.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206 und der Begründung haben vom 17.01.2012 bis 17.02.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Leer, 05.02.2015
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 01.03.2012 den Bebauungsplan Nr. 206 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Leer, 05.02.2015
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 206 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 206 ist am 30.06.2015 rechtsverbindlich geworden.

Leer, 17.02.2015
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 206 ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrensvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes sowie ein Mangel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Leer, _____
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Leer, Flur 6, Maßstab 1 : 1 000

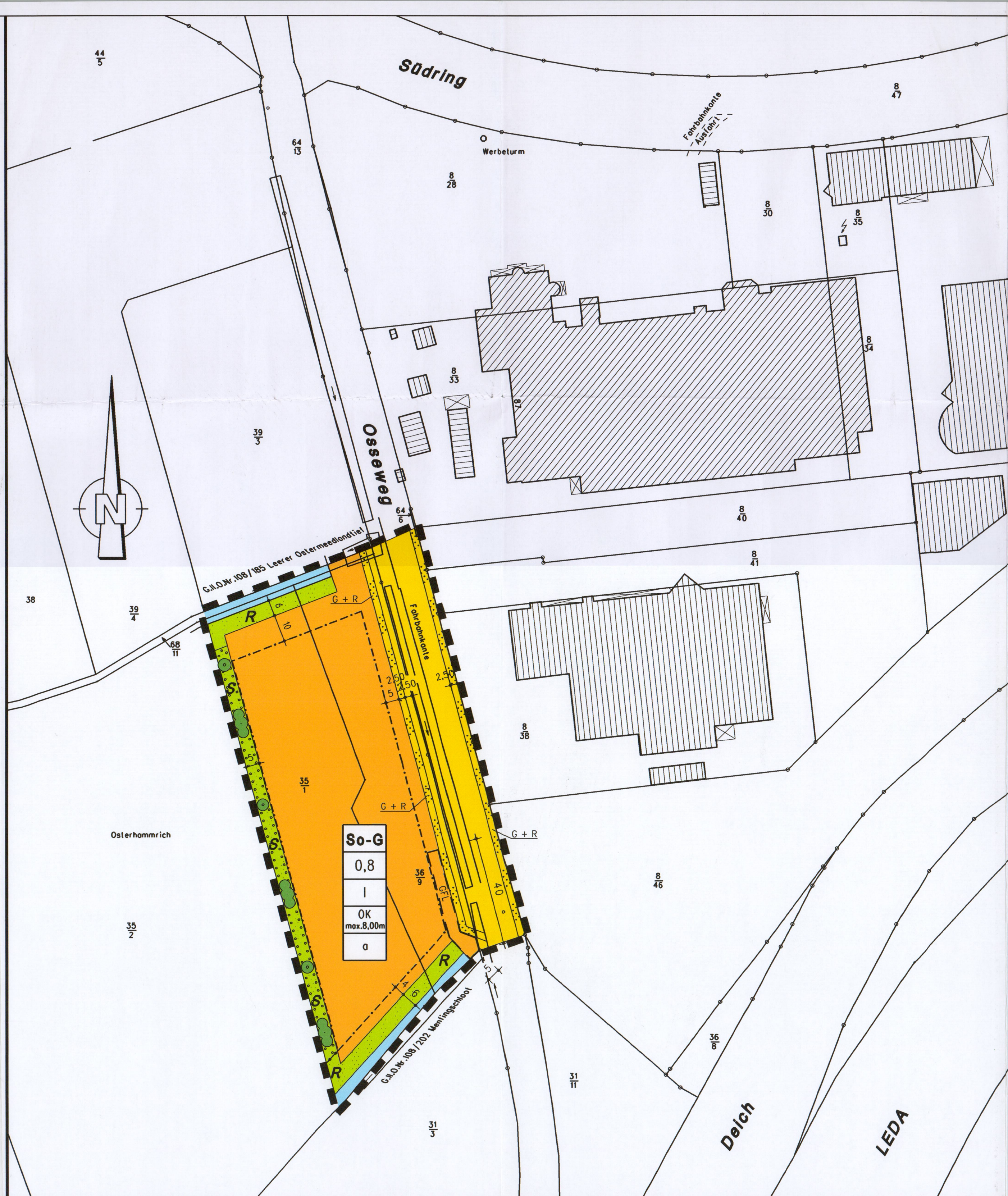
Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Behörde für GLL mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____).

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.

Leer, _____
Beauftragter
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Unterschrift (Siegel)



Textliche Festsetzungen

- In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartencenter sind folgende Nutzungsarten zulässig:**
Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Garten- und Pflanzenmarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4 310 m² und davon:
- 1 310 m² im Gebäude
- 450 m² im Gewächshaus
- 450 m² überdachte Außenverkaufsfläche
- 2 100 m² Außenverkaufsfläche
Neben dem Kernsortiment Blumen und Gartenzubehör sind Randsortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 350 qm zulässig.
- Bauweise**
Bei der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude wie bei einer offenen Bauweise zulässig. Die Längenbeschränkung entfällt jedoch.
- Maximale Höhe baulicher Anlagen (OK = Oberkante)**
Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird die maximal zulässige Oberkantenhöhe der baulichen Anlagen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
Bezugspunkt ist der oberste Firstpunkt (äußere Dachhaut) bzw. der oberste Gebäudepunkt in Bezug auf die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte.
- Versiegelbare Grundfläche**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz BauNVO genannten Anlagen um 0,2 überschritten werden, so dass die maximal versiegelbare Grundstücksfläche 100 % beträgt.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen**
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Geh- und Radweg, sowie in einem Abstand von 10,00 m von den Gewässern II. Ordnung Nrn. 108/185 und 108/202 - gemessen von der Böschungsoberkante - jeweils entsprechend den festgesetzten Baugrenzen nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Siedlungsanordnung**
Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungseingrünung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 a BauGB zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist 3-malig mit Pflanzabständen von 1,5 m durchzuführen.
Folgende gebietsheimische Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume (10 %)	(Schwarz-Erle)	(Feld-Ahorn)	(Stiel-Eiche)
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Quercus robur</i>	

Sträucher (90 %)	(Haselnuss)	(Hunde-Rose)	(Gau-Weide)	<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingr. Weißdorn)	(Schlehe)	(Eberesche)	(Schwarzer Holunder)
<i>Corylus avellana</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Sambucus nigra</i>					

Es sind für Bäume die Qualitäten leichte Heister, verpflanzt, 100 bis 150 cm hoch, und für leichte Sträucher 70 bis 90 cm hoch zu verwenden. Die Gehölzverteilung erfolgt für Sträucher gruppenweise (3 bis 7 Stück je Art) mit den Bäumen auf der Reihe an der Grenze zur freien Landschaft. Die Pflanzung ist 3 Jahre zu pflanzen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Straßenraumordnung**
Nach der Verbreiterung des „Osseweges“ in Richtung Westen sind parallel zum Sondergebiet - Garten-center - nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 a BauGB weithin sieben (Winter-Linde)
Tilia cordata
oder
Quercus robur
als Hochstamm, 18/20, 3 x verpflanzt, mit Ballen, zu pflanzen.

Hinweise

- Rechtliche Grundlagen:**
Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:
- BauGB vom 23.09.2004
- BauNVO vom 23.01.1990
- PlanZVO vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010
- Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010
- Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale dem Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Leer - entgegen.
- Altanlagen und Altstandorte**
Bei der Verfüllung des „Osseweges“ in Richtung Westen sind parallel zum Sondergebiet - Garten-center - nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 a BauGB weithin sieben (Winter-Linde)
Tilia cordata
oder
Quercus robur
als Hochstamm, 18/20, 3 x verpflanzt, mit Ballen, zu pflanzen.
- Oberflächenvermessung**
Die Satzung der Stielacht Sticksachsen ist zu beachten, insofern keine von der Satzung abweichende Festlegung im Einvernehmen mit der Stielacht Sticksachsen getroffen werden.
- Externe Kompensationsmaßnahmen**
Ein Anteil von rd. 1,30 ha der Fläche Flurstück 8/46, Flur 6, Gemarkung Leer, östlich des „Leerer Ostermeed-landstief“ zwischen dem „Südring“ und dem Leda-Deich wird für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Dazu wird die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben.
Es erfolgt auf einer Fläche von 0,93 ha eine extensive Grünlandbewirtschaftung. Die Bewirtschaftungsauf-lagen werden im Umweltbericht aufgeführt.
Das verbleibende Kompensationsdefizit von rd. 0,37 ha wird gemäß Abbestimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde für den Landkreis Leer durch die Entwicklung von Schiff-Land-Richt auf muldenförmig angelegter abflussfreier Fläche in der Nähe des Leda-Deiches kompensiert.
- Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 202**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 202 im Be-reich der Verkehrsflächen. Mit Rechtskrafterlangung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes tritt der am 04.10.2011 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 202 für den Bereich des Plangebietes Leer vom 27.12.2011 - Az.: III/68-e-KII-8/1-156/11-PG-736/2011 erteilt.

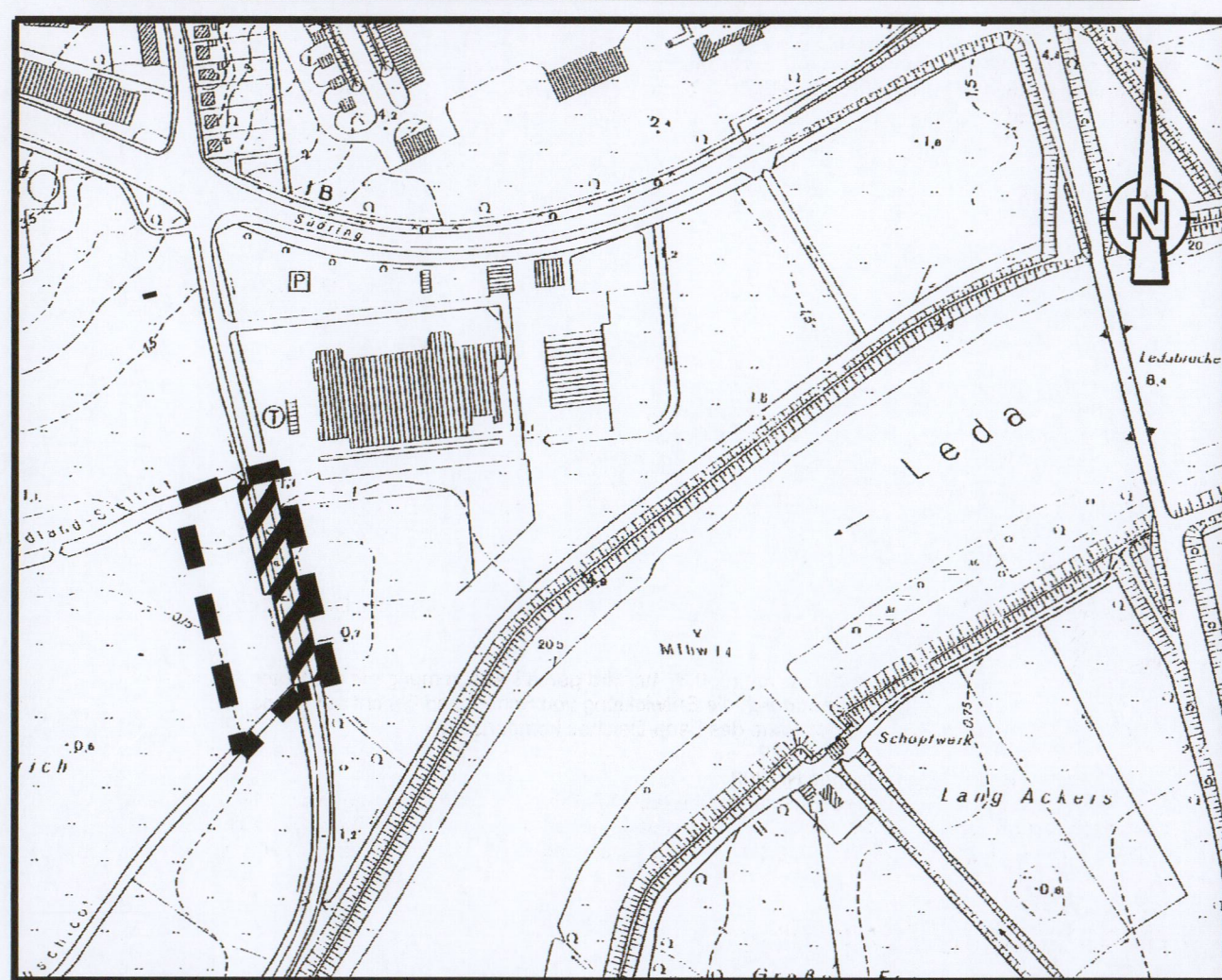
Nachrichtliche Übernahme

Die wasserbehördliche Erlaubnis bzw. Plangenehmigung zum Einleiten von Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 206 „Für ein Gebiet westlich des Osseweges und südlich der Tankstelle“ der Stadt Leer in die Gewässer II. Ordnung Nr. 185 „Leerer Ostermeedlandstief“ und Nr. 202 „Menting Schloof“ der Stielacht Sticksachsen sowie Herstellung von Vorratungsanlagen in und beidseitig des Osseweges innerhalb des vorgenannten Bebauungsplangebietes wird mit Verfügung des Landkreises Leer vom 27.12.2011 - Az.: III/68-e-KII-8/1-156/11-PG-736/2011 erteilt.

Planzeichenerklärung :

- Art der baulichen Nutzung**
- Sonstiges Sondergebiet**
Zweckbestimmung: Gartencenter
- Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen – Oberkante – in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- Maß der baulichen Nutzung**
- abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Grünflächen
- Private Grünfläche
Zweckbestimmung : Räumstreifen / Siedlungseingrünung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Graben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume / Sträucher
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche.
Zweck: Anlage einer Buswendeschleife
Begünstigte: Träger des ÖPNV der Stadt Leer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 206 für ein Gebiet westlich des Osseweges und südlich der Tankstelle
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

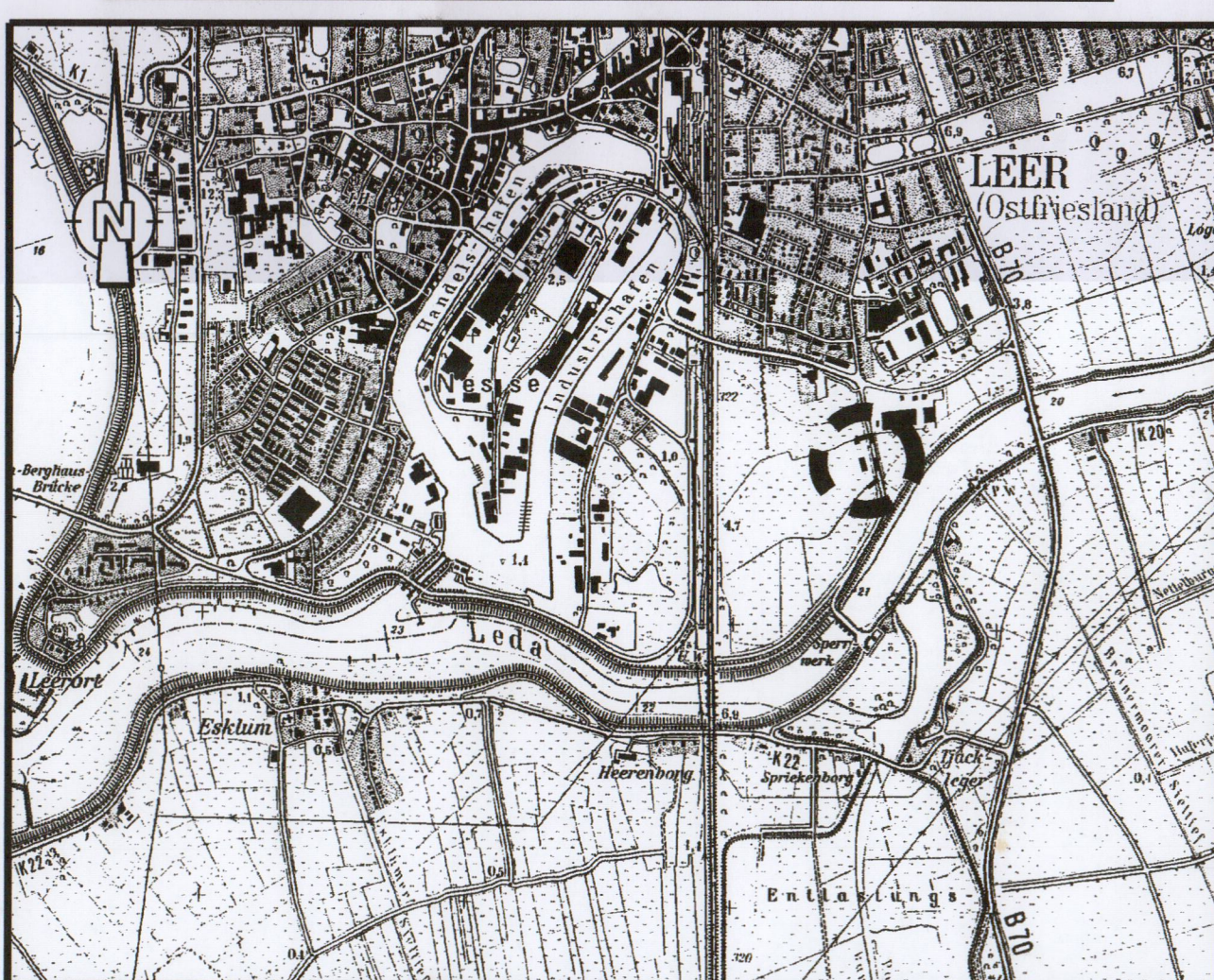
Übersichtslageplan Maßstab 1 : 5.000



Loge des Bebauungsplanes Nr. 206 für ein Gebiet westlich des Osseweges und südlich der Tankstelle

Bereich der Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 202

Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Loge des Bebauungsplanes Nr. 206 für ein Gebiet westlich des Osseweges und südlich der Tankstelle

Bauherr	Anlagen
Stadt Leer	Blatt:
	Bearbeiter: Ku/Bün
Entwurf	Prakt: Pz/09 021 004 / CADY/BPL/
	Dateiname: BPLAN204_PIC
Entwurfsteil	Maßstab:
Urschrift	1 : 1000
	Aufgestellt: 27.01.2011 / 10.08.2011 / 23.09.2011 / 07.10.2011 / 01.03.2012
Ingenieure Dr. Schlichting - Dr. Ermel GmbH	
2665 Aurich 27568 Bremerhaven	Tiefenstraße 12 Grabenstraße 31
	Ruf 0494/0793-0 Ruf 0471/94427-0
	Fax 0494/0793-66 Fax 0471/94427-27
	MafNr.: 09 021 004 Größe: 0,50 m ²