

Stadt Leer Bebauungsplan Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der BAB 31



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit über 100 qm Verkaufsfläche mit folgenden naturverträglichen und innerstadtrelevanten Hauptsortimenten
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Schreibwaren und Zeitschriften,
- Blumen (Schnittblumen und kleine Gebilde),
- 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

2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauGB).

3. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind) im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsgaststätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

5. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrspurmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

6. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO sind Werbepylonen, für im Sinne des Bauordnungsgesetzes untergeordnete, technische Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungseinheiten u. a.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

7. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) gem. § 8 BauNVO sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 20 m zulässig.

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

9. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind geliebte, standortgerechte Gehölzarten mit Blüten und Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Abgabe oder Beseitigung sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf der Festlegung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

10. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 12 m ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB neu verlegte Verkehrsflächen auf mindestens 12 m² offener Planfläche ein größerer, hochstammiger Laubbau zu pflanzen. Die Planfläche ist vor Verkehr zu schützen.

11. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 12 m ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu verwendende Pflanzarten: Stiel-Eiche, Schwarz-Erle, Moor-Birke, Hainbuche, Feldahorn.
Zu verwendende Qualitäten: Alleebaum, 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang
Abgabe oder Beseitigung sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf der Festlegung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

12. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und durch geliebte, standortgerechte, standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen. Abgabe oder Beseitigung sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf der Festlegung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

13. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkplatze sind entlang der Auf- und Abfahrtsrampe zur BAB 31 gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB alle 15 m Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen (insgesamt sieben Einzelbäume gemäß Pflanzungstabelle). Die vorgeschlagenen Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf der Festlegung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

14. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 5) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche in der Pflanzzeit der Fläche zugeordneten Lärmemissionskontingente (LEK, Tag- und Nachtwert in dB(A)/m²) gem. DIN 45691 nicht überschreiten.
Für die in der Pflanzzeit dargestellten Richtungssektoren 1 - 5 erhöhen sich die Lärmemissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor (Lärmemissionskontingent)	Zusatzkontingent (Tag-Nachtwert)
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5

15. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (S. 4, BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den gekennzeichneten Lärmempfangsbereichen III und IV für Wohn- und Schlafräume in Betriebsbereichen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R w, res) durch die Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auftrag des § 1 (3) und des § 10 des Bauplanungsrechts (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Leer,
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSMERKE

PLANGRUNDLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 LGLN
Landesamt für Geo-Information und Landesmessung Niedersachsen
Regionales Amt

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.01.2015). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu legenden Grenzen in die Ortsmitte ist einwandfrei möglich.

Leer,
Katasteramt Leer

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 205 wurde ausgearbeitet von Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastade,
Dipl. Ing. G. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 27.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 beschlossen.
Leer,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 24.02.2015 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 hat mit der Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 nach Prüfung der festgestellten Angelegenheiten in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beifolgend.

Leer,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 ist gem. § 10 (3) BauGB am bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Leer,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Inhaltlich von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Leer,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße und nördlich der BAB 31 stimmt mit der Urschrift überein.
Leer,
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

11. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung der Bundes-Erdgas-Pipelinegesellschaft & Co. KG. Der 10 m breite Schutzstreifen dieser Leitung ist von jeglicher Bebauung und verkehrsbedingter Bepflanzung freizuhalten. Leitungsgräben dürfen nur in der Bauplanungszone des § 9 (2) FStR (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürftige Bauvorhaben und die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Sollten aufgrund notwendiger Um- bzw. Ausbaumaßnahmen in Zuge der Auf- und Abfahrtsrampe zur BAB 31 zusätzliche Flächen beansprucht werden, so ist der im Bebauungsplan Nr. 205 festgesetzte öffentliche Parkplatz in dem betreffenden Bereich soweit erforderlich zurückzubauen.

12. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Wasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Moorland-Uplengen-Heesel-Jümme (DN 250). Der Schutzstreifen zu dieser Leitung mit einer Breite von 8 m ist von jeglicher Bebauung und Anpflanzung mit Bäumen und verkehrsbedingten Sträuchern freizuhalten. Oberirdige Anlagen, wie z.B. Parkplatze sind innerhalb des Schutzstreifenbereiches zulässig. Es sind die Schutzbestimmungen des Leitungssträger zu beachten.

13. Entlang der Heisfelder Straße (B 70) dürfen gem. § 9 (1) FStR in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Baubeschränkungzone des § 9 (2) FStR (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürftige Bauvorhaben und die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Sollten aufgrund notwendiger Um- bzw. Ausbaumaßnahmen in Zuge der Auf- und Abfahrtsrampe zur BAB 31 zusätzliche Flächen beansprucht werden, so ist der im Bebauungsplan Nr. 205 festgesetzte öffentliche Parkplatz in dem betreffenden Bereich soweit erforderlich zurückzubauen.

14. Entlang der Bundesautobahn 31 dürfen gem. § 9 (1) FStR in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Baubeschränkungzone des § 9 (2) FStR (bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürftige Bauvorhaben und die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Sollten aufgrund notwendiger Um- bzw. Ausbaumaßnahmen in Zuge der Auf- und Abfahrtsrampe zur BAB 31 zusätzliche Flächen beansprucht werden, so ist der im Bebauungsplan Nr. 205 festgesetzte öffentliche Parkplatz in dem betreffenden Bereich soweit erforderlich zurückzubauen.

15. Die Stellplätze innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 205 festgesetzten öffentlichen Parkplatze sind so anzuordnen, dass von ihnen keine störende Sichtverhinderung durch den Verkehr auf der Auf- und Abfahrtsrampe der BAB 31 behindern kann. Bei Bedarf ist ein entsprechendes Sichtschuttschilde anzulegen.

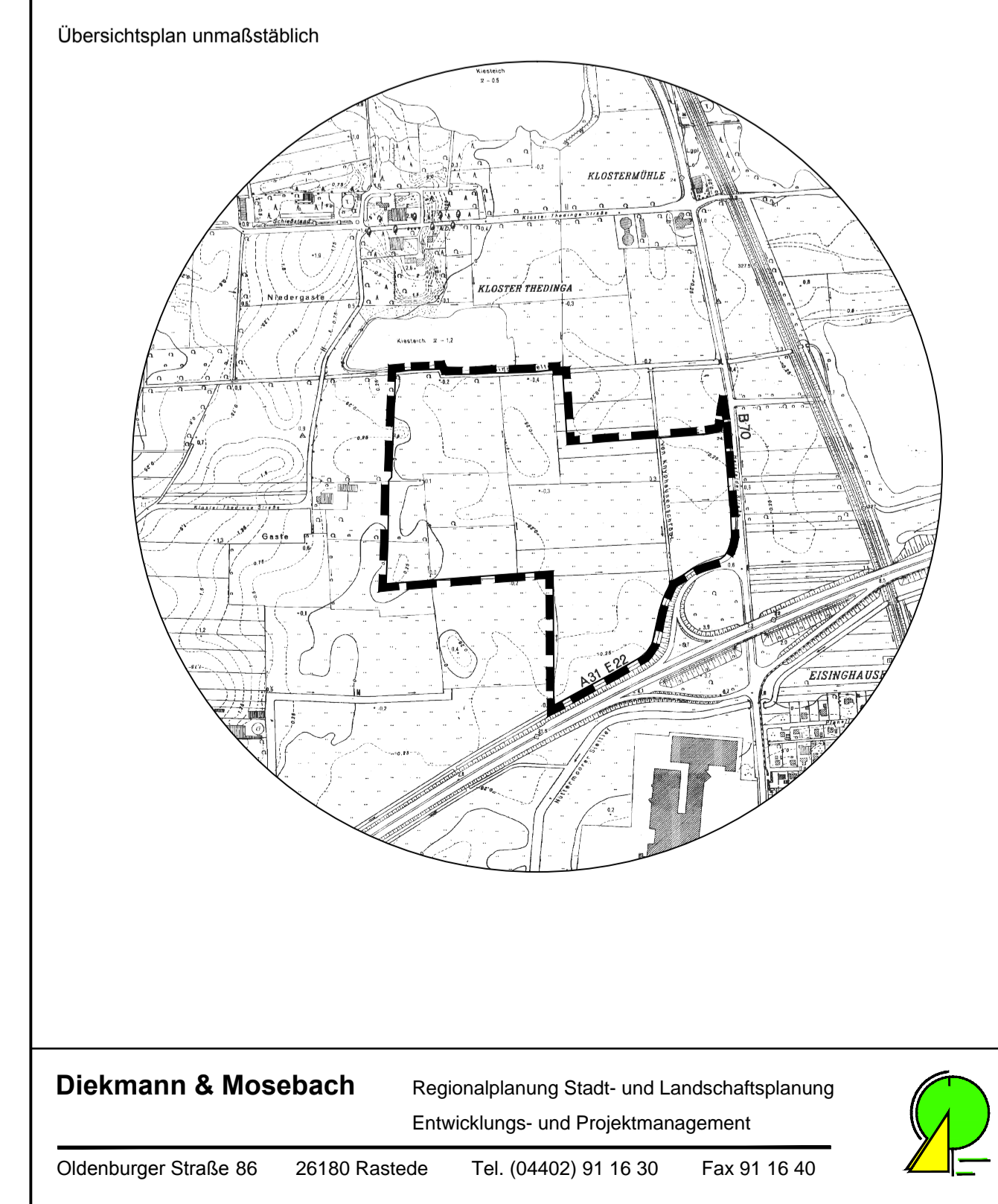
16. Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15 angeführten UV-Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Leer einzuhalten.

17. Das Plangebiet liegt in einer Unterschutzgebiet der Seelach Moorland. Die Vorfahrtsweg- und das Schutzwerk Mooricker gelangen an ihre Leistungsgrenzen. Für ein funktionierendes Entwässerungskonzept im Plangebiet ist es daher notwendig im Zuge der Einreichungsbauzeichnung die im Bebauungsplan Nr. 205 gekennzeichneten Mindest-Deckenhöhe der geplanten Kanalschächte dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan.

18. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 205 werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 198 und des Bebauungsplans Nr. 198 für ein Gebiet überlappenden Geltungsbereich außer Kraft.

19. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990)

Stadt Leer Landkreis Leer Bebauungsplan Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der BAB 31



Maßstab 1 : 1000