

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen		4. Verkehrsflächen		7. Sonstige Planzeichen					
1. Art der baulichen Nutzung		Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen <p style="text-align: center;">Zweckbestimmung:</p> <table border="0"> <tr> <td>TGa</td> <td>Tiefgarage überdacht</td> </tr> <tr> <td>TGa-o</td> <td>Tiefgarage nicht überdacht</td> </tr> </table>		TGa	Tiefgarage überdacht	TGa-o	Tiefgarage nicht überdacht	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Grenze des Durchführungsplanes Nr. 3 (D3) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Lärmpegelbereiche	
TGa	Tiefgarage überdacht								
TGa-o	Tiefgarage nicht überdacht								
Allgemeine Wohngebiete Mischgebiete überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen		5. Grünflächen							
2. Maß der baulichen Nutzung		Private Grünfläche Bäume erhalten							
z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. TH: 7,00 m Traufhöhe als Höchstmaß z.B. FH: 12,50 m Firsthöhe als Höchstmaß		6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz							
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen									
o offene Bauweise a abweichende Bauweise Baugrenze									

Textliche Festsetzungen

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
 - In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind die unter § 6 (2) Nr. 3, 4 und Nr. 6 - 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit auch Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen oder sonstige Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind im Erdgeschoss Wohnungen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist von den unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die Nr. 3 Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Wohnungen mit sozialer Wohnraumförderung**

Im Plangebiet sind 8 Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden soll. Sie sind innerhalb des Mischgebietes MI 1 und der beiden allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 nachzuweisen.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise. Der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
 - Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) ist das Maß zwischen Oberkante Gehweg, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.
 - Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gehweg, gemessen in Fassadenmitte, und der oberen Kante des Gebäudes. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- Überschreitung der Grundflächenzahl § 17 Abs. 2 BauNVO**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist für die Errichtung von Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätzen, etc.) eine Grundflächenzahl bis 0,8 zulässig, wenn zumindest der Flächenanteil der zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führt, durch Begrünung der Tiefgaragenoberfläche ausgeglichen wird.

Die private Grünfläche ist auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB**
 - Die Bäume der im Straßenraum gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist randlich an der Nord- und Ostgrenze durchgehend mit einer Laubgehölz-Hecke einzufrieden. Die Höhe muss mind. 1,2 m betragen, es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
 - Es sind heimische standortgerechte Bäume und Gehölze gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Abgänge und Beseitigungen der vorgesehenen Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste:

1. Großbäume	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
2. Mittelgroße Bäume	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
3. Heckengehölze	Quercus robur	Stieleiche
	Acer campestre	Feldahorn
	Corylus avellana	Haselnuss
	Cataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Prunus spinosa	Schehe
	Rosa canina	Hundsrose
- Die Tiefgaragenoberfläche ist mit bienen- und insektenfreundlichen Pflanzen gemäß Pflanzliste der Stadt Leer zu begrünen.
- Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz**
 - Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.
 - Nachts: Für die Schlafräume/Kinderzimmer sind technische Maßnahmen zur Innenlüftung vorzusehen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schalldämmleistung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
 - Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.
- Zulässigkeit von Vorhaben**

Innenhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig, (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist. Änderungen des Durchführungsvertrags sind nur im Rahmen der Festsetzungen zum Misch- bzw. allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan zulässig.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gem. § 12 BauGB als verbindlich festgesetzt:

 - die Lage und die Umgrenzung der Wohngebäude,
 - die Lage der Tiefgarage sowie der Stellplätze

Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen und -neigung**

Es sind nur gleichgeneigte Sattel- und Pultdächer zwischen 25 und 50 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.
- Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung bei geneigten Dächern über 25 Grad Neigung sind zulässig:

 - die Farbtonen rot bis rotbraun und auch anthrazit-grau bis schwarz. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.
 - in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für die Solarenergie.

Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind von den oben getroffenen Festsetzungen ausgenommen.
- Fassaden**

Die Fassaden/Außenwandflächen sind in Ziegel- und Verblendmauerwerk auszugestalten. Es sind Farbtonen in rot oder rotbraun, rotblau zulässig. Es dürfen höchstens 20 % einer Fassadenseite in anderen Materialien ausgeführt werden.

Für Wintergärten sind auch lichtdurchlässige Materialien zulässig.
- Antennenanlagen**

Antennen, Antennenanlagen und Parabolantennen sind in vom Straßenraum einsehbarer Form nicht zulässig.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Archäologische Bodentunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschlösschen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leer sowie der Ostriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodentunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Böden**

Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben oder ein Bauwerk abgerissen wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen der anfallenden Abfälle (Baustellenabfälle, Boden usw.) zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt.
- Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst zu beteiligen.
- Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzbereiches Leer-Heistfeld. Es sind die Auflagen der Wasserschutzverordnung zu beachten.
- Schotter- und Steingärten**

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandhabt werden können.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus EDELE“ überplant einen Teilbereich des Durchführungsplanes Nr. 3 „für ein Gebiet zwischen Edzardstraße und Ubbo-Emmius-Straße sowie Hajo-Unken-Straße und Schiller-Straße“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 30 „für ein Gebiet zwischen Ubbo-Emmius-Straße und Lessingstraße sowie Hajo-Unken-Straße und Cornebersweg“.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus EDELE“ finden die Festsetzungen der beiden älteren Bebauungspläne keine Anwendung mehr. Bei einem etwaigen Außerkräfttreten des jüngeren vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 treten die Festsetzungen der älteren Bebauungspläne wieder in Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Leer den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich der Hajo-Unken-Straße, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leer, den _____

(Bürgermeisterin) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich der Hajo-Unken-Straße nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Leer, den _____

(Bürgermeisterin)
- Piangrundlage**

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Kataster
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie sind 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, den _____

Dipl.-Ing. Günther Hattermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift) (Siegel)

- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Oldenburg, den 30.10.2020

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T: +49 41 928 403-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

lux
planung
- Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Leer, den _____

(Bürgermeisterin)

- Vereinfachte Änderung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Leer, den _____

(Bürgermeisterin)
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Leer, den _____

(Bürgermeisterin)
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Leer, den _____

(Bürgermeisterin)
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

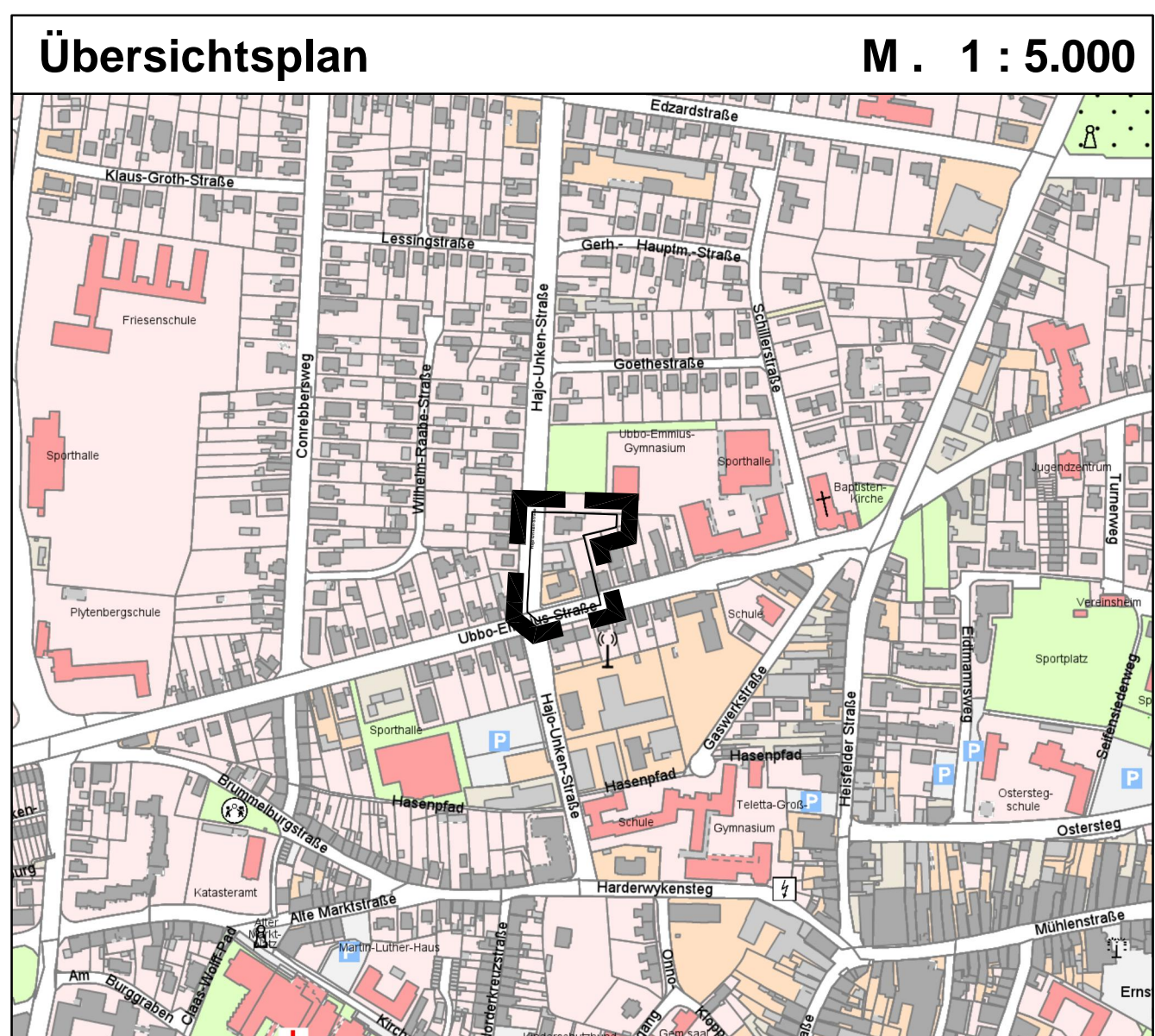
Leer, den _____

(Bürgermeisterin)
- Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Leer, den _____

(Bürgermeisterin)



Stadt Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Stadthaus Edele"

für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich der Hajo-Unken-Straße

mit örtlichen Bauvorschriften

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

- Vorentwurf -

M. 1 : 500