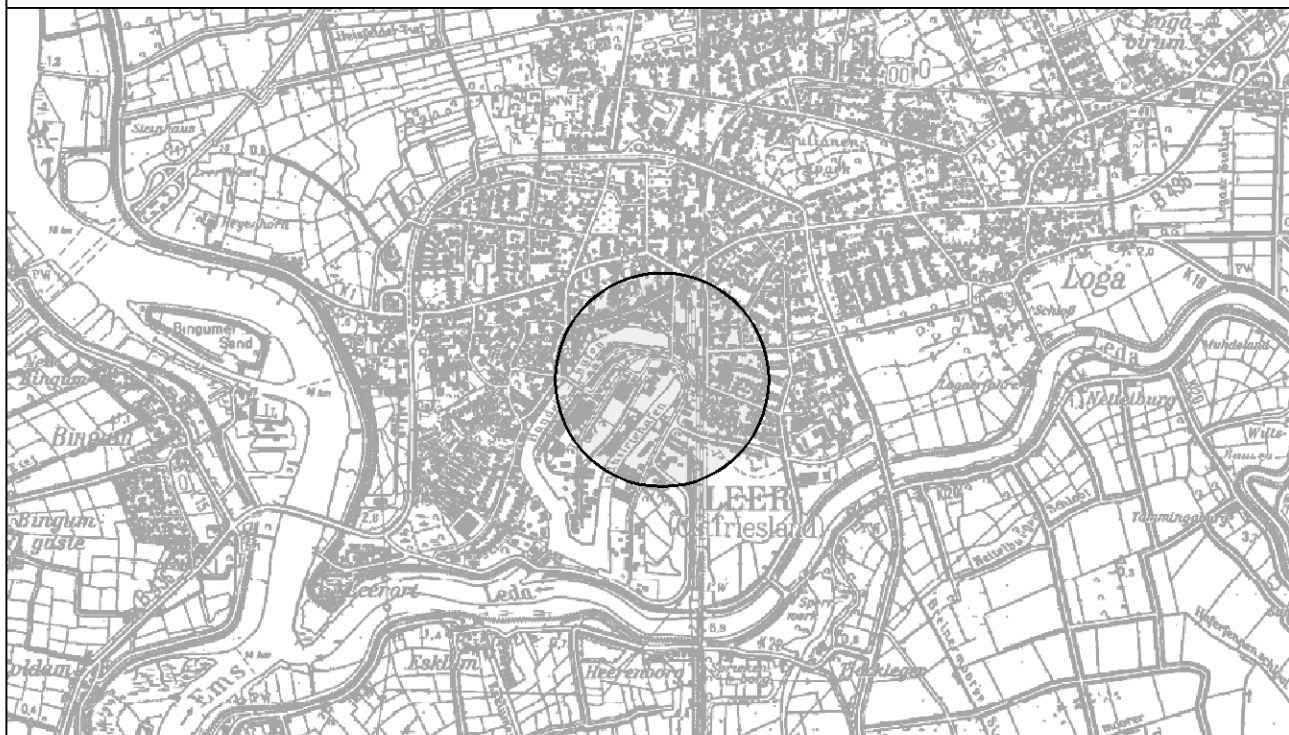


Übersichtsplan M. 1 : 50.000



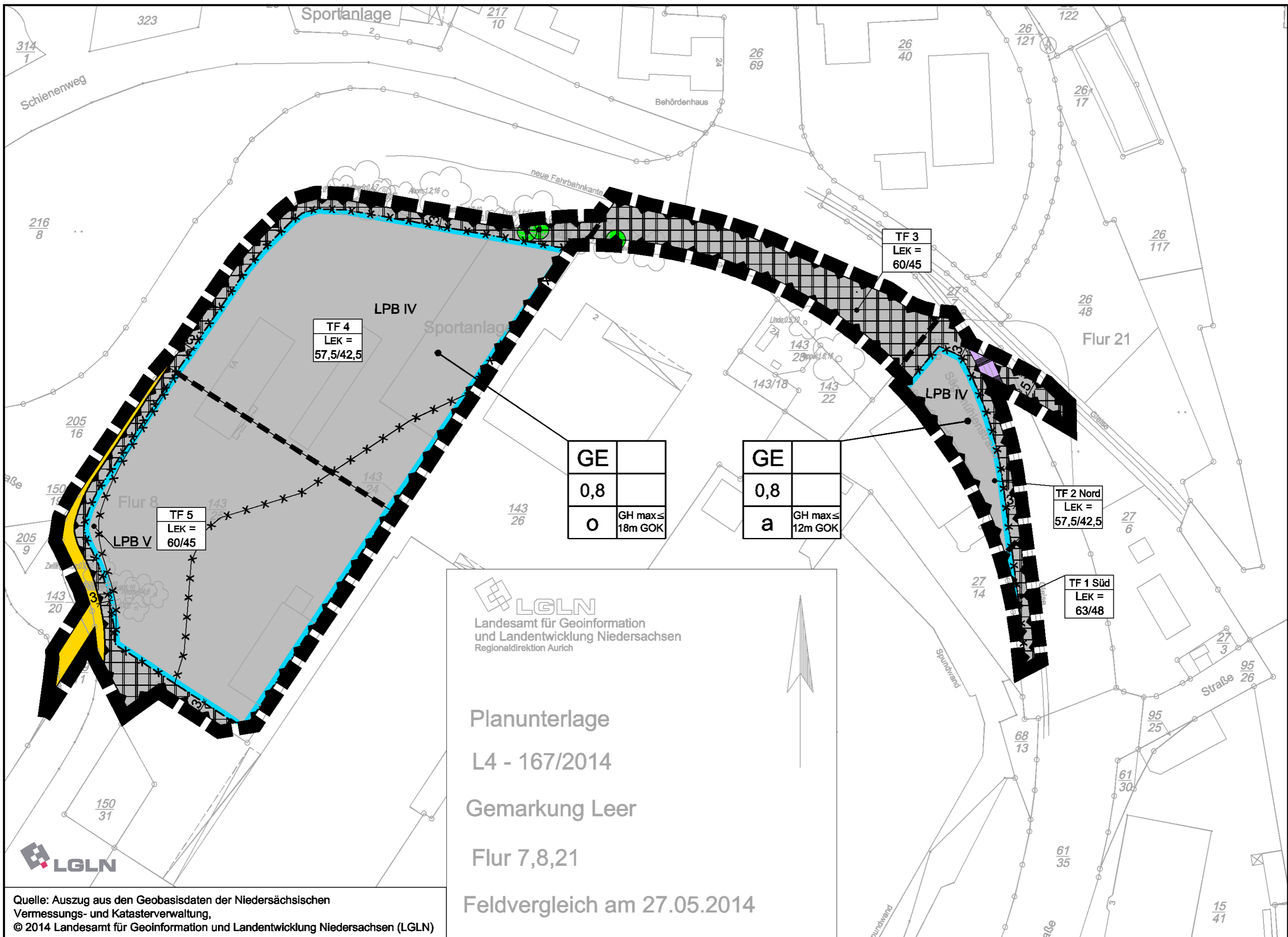
# STADT LEER



Bebauungsplan Nr. 189,  
1. Änderung  
(Telekom-Gelände)

Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000



TF 4  
LEK =  
57,5/42,5

TF 3  
LEK =  
60/45

TF 5  
LEK =  
60/45

TF 2 Nord  
LEK =  
57,5/42,5

TF 1 Süd  
LEK =  
63/48

GE	
0,8	
0	GH max ≤ 18m GOK

GE	
0,8	
a	GH max ≤ 12m GOK

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Planunterlage  
L4 - 167/2014  
Gemarkung Leer  
Flur 7,8,21

Feldvergleich am 27.05.2014



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

GH max ≤  
12m GOK

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH=Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

o Offene Bauweise



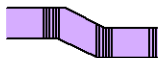
Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge



vorhandene Bahnanlagen

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**



zu erhaltender Baum

**15. Sonstige Planzeichen**



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-

LEK=  
65/50 dB(A)/m<sup>2</sup>  
tags / nachts

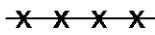
Maximal zulässiges Emissionskontingent

LPB IV

Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Abgrenzung bestehender Bebauungspläne



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Hinweise/Nachrichtliche Übernahme

### 1. Rechtskraft

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 189 für die sich überlagernden Teile außer Kraft.

### 2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Leer unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

# Textliche Festsetzungen

## Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind die gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO die nach § 8 (3) Nr. 1 und Nr. 3 benannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i

- 2.1 Die für Gewerbegebiete zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf gemäß § 17 (2) BauNVO überschritten werden.
- 2.2 In den Gewerbegebieten ist die abweichende Bauweise festgesetzt, d. h Bauten mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
- 2.3 Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte)
- 2.4 Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.

### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 3.1 Beidseitig der in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbahngleise der Hafenbahn ist innerhalb eines jeweils 3 m breiten Streifens die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Sinne von Gebäuden unzulässig.

### 4. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### 4.1 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) m<sup>2</sup>

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1 / Nord	65	50
TF 1 / Süd	63	48
TF 2 Nord/Süd	57,5	42,5
TF 3	60	45
TF 4	57,5	42,5
TF 5	60	45
TF 6	57,5	42,5
TF 7	53	38

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Diese Kontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Nutzungen in den benachbarten Wohn-, Misch- und Kerngebieten. Für schutzwürdige Nutzungen in als Gewerbe- und Industriegebiet anzusehenden Bereichen ist für alle Flächen ein Zusatzkontingent von 2 dB(A) zulässig.

#### 4.2 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{W,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV =	Aufenthaltsräume von Wohnungen
u.ä. = erf. $R'_{W,res} = 40$ dB	
= Büros	= erf. $R'_{W,res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich V =	Aufenthaltsräume von Wohnungen
u.ä. = erf. $R'_{W,res} = 45$ dB	
= Büros	= erf. $R'_{W,res} = 40$ dB

#### 4.3 Schallschutz von Schlafräumen

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann die Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen mit entsprechendem Nachweis auch an der von den Straßen abgewandten Fassadenseiten erfolgen.

#### 4.4 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im Bereich der Lärmpegelbereiche IV und V sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

#### 5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind lagegleich nachzupflanzen. Die Nachpflanzung ist in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer vorzunehmen.

#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass bei Fällung eines Laubbaumes, der einen Brusthöhendurchmesser von 20 cm oder mehr aufweist, innerhalb des Plangebietes ein Laubhochstamm neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Es sollen vorwiegend Linden oder Eichen neu angepflanzt werden. Die Nachpflanzung ist in der auf die Fällung des Baumes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 bleibt hiervon unberührt.

### **3. Altablagerungen / Verdachtsflächen / Entsorgung**

Aufgrund der Vornutzungen im Plangebiet (Bahngleise, Gewerbeflächen usw.) werden Flächen auf denen Neu- oder Umplanungen erfolgen, gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) überwiegend als potentielle Verdachtsflächen eingestuft. Es besteht grundsätzlich der Verdacht, dass aufgrund der Nutzung und dabei auftretender Leckagen, Ablagerungen und schädliche Bodenveränderungen verursacht wurden. Vorhandene Schadstoffeinträge können daher nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Leer als Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der Verdacht einer Kontamination hinreichend zu recherchieren und ggfls. durch orientierende Erkundungen zu belegen. Der ordnungsgemäße und schadlose Entsorgungsweg für die anfallenden Materialien (Bodenaushub, Bausubstanz) ist darzustellen. Hier sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

### **4. Schifffahrtsweg Leda/Ems**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Insbesondere ist hier die Verwendung der Farben rot und grün unzulässig.

### **5. Besonderer Artenschutz**

Es sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG zu berücksichtigen.

### **6. Leitungstrassen Versorgungsunternehmen**

Bei geplanten Ausbaumaßnahmen unterliegen die Unternehmen einer Erkundungs- sowie einer Prüfungspflicht über die vorhandenen Leitungen. Die aktuelle Auskunft ist bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen. Eine rechtzeitige Terminabsprache vor Baubeginn und ggfls. eine gemeinsame Trassenbegehung ist erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Beteiligten abzustimmen.

### **7. Bestandsgleis Telekomgelände**

Im Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück Nr. 143/25 der Flur 8 ein seit langer Zeit nicht mehr genutztes planfestgestelltes Gleis, das bei Ausführung der Planung zu beachten ist.