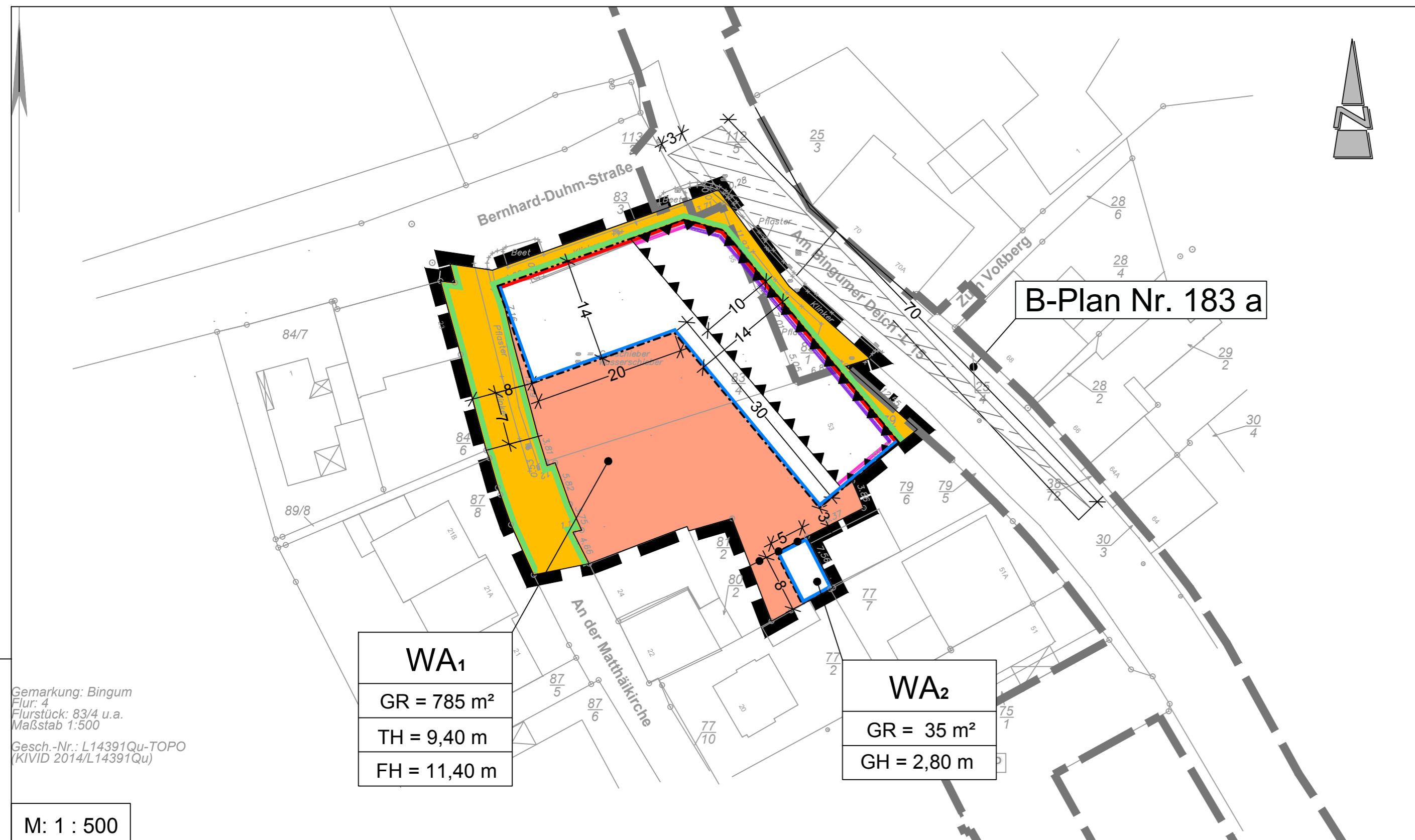
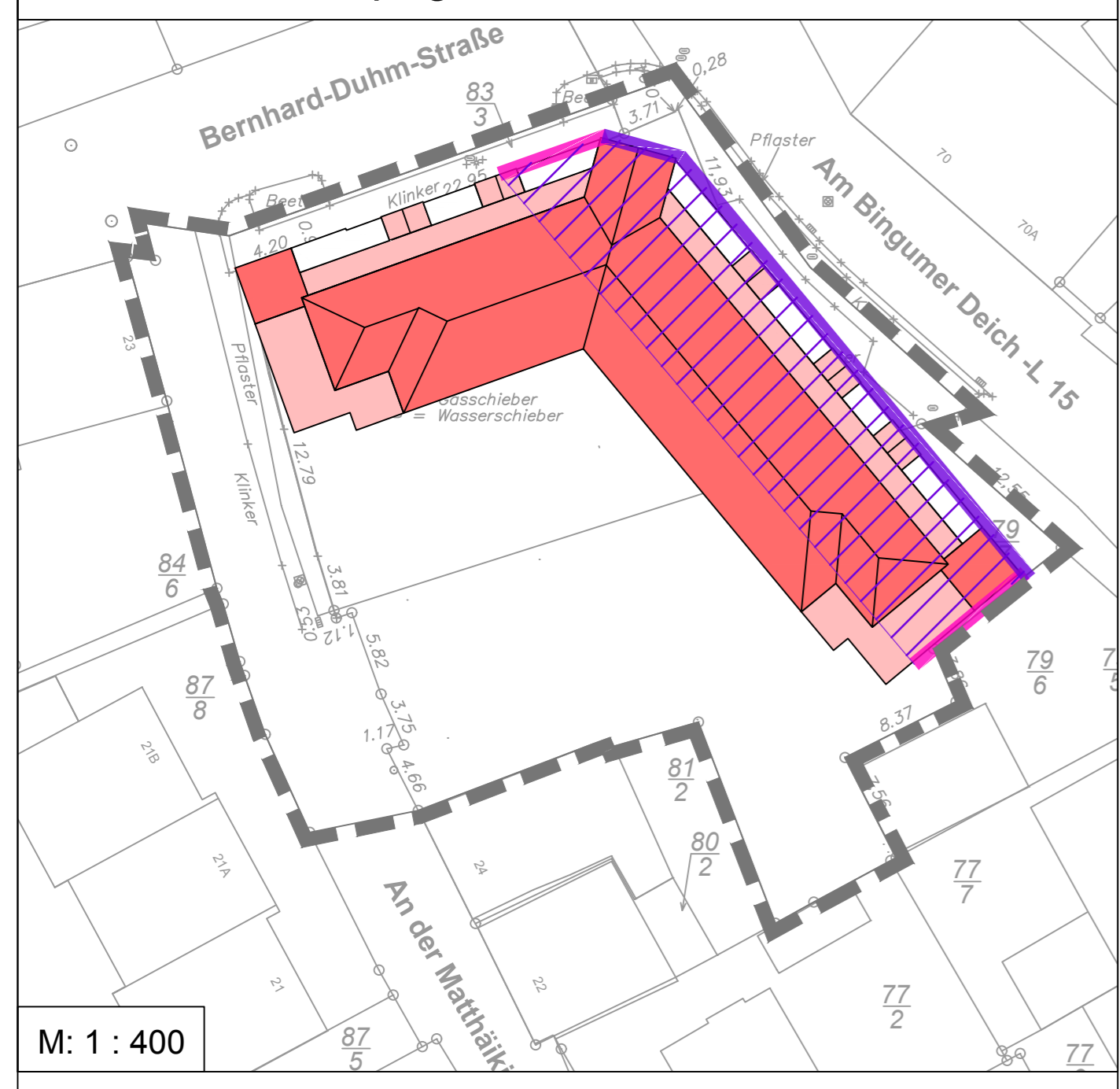


# Stadt Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16  
für einen Bereich westlich der Straße "Am Bingumer Deich"  
gemäß § 13a BauGB



## Übersicht Lärmpegelbereiche



**Legende**

	Lärmpegelbereich LBP III (Gebäudefront)
	Lärmpegelbereich LBP IV (Gebäudefront)
	Lärmpegelbereich LBP IV (Dachfläche)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) darf die zulässige Grundfläche mit Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 1325 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt:  
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
Beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen sind für Aufenthaltsräume innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R<sub>w</sub>res durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:  
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 - 65 dB(A),  
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB für Wohnungen und 30 dB für Büros.  
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB(A),  
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 40 dB für Wohnungen und 35 dB für Büros.  
An den Dachflächen von Aufenthaltsräumen sind Maßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV durchzuführen.  
In den Aufenthaltsräumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der gekennzeichneten Gebäudeteile sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

## HINWEISE

- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zur Anwendung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu beachten.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Leer oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Gehölzbeseitigungen durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September)

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Leer den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Am Bingumer Deich", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Leer, ..... (Siegel)  
Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2018 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht 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, den ..... (Siegel) **Dipl.-Ing. Dirk Beening**  
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

## PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ..... **Dipl. Ing. O. Mosebach**  
(Planverfasser)

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Bingumer Deich" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Leer, .....  
Bürgermeisterin

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Bingumer Deich" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Leer, .....  
Bürgermeisterin

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Leer hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Am Bingumer Deich" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, .....  
Bürgermeisterin

## BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Bingumer Deich" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 "Am Bingumer Deich" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Leer, .....  
Bürgermeisterin

## VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Bingumer Deich" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Leer, .....  
Bürgermeisterin

## BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Bingumer Deich" stimmt mit der Urschrift überein.

Leer, .....  
Bürgermeisterin

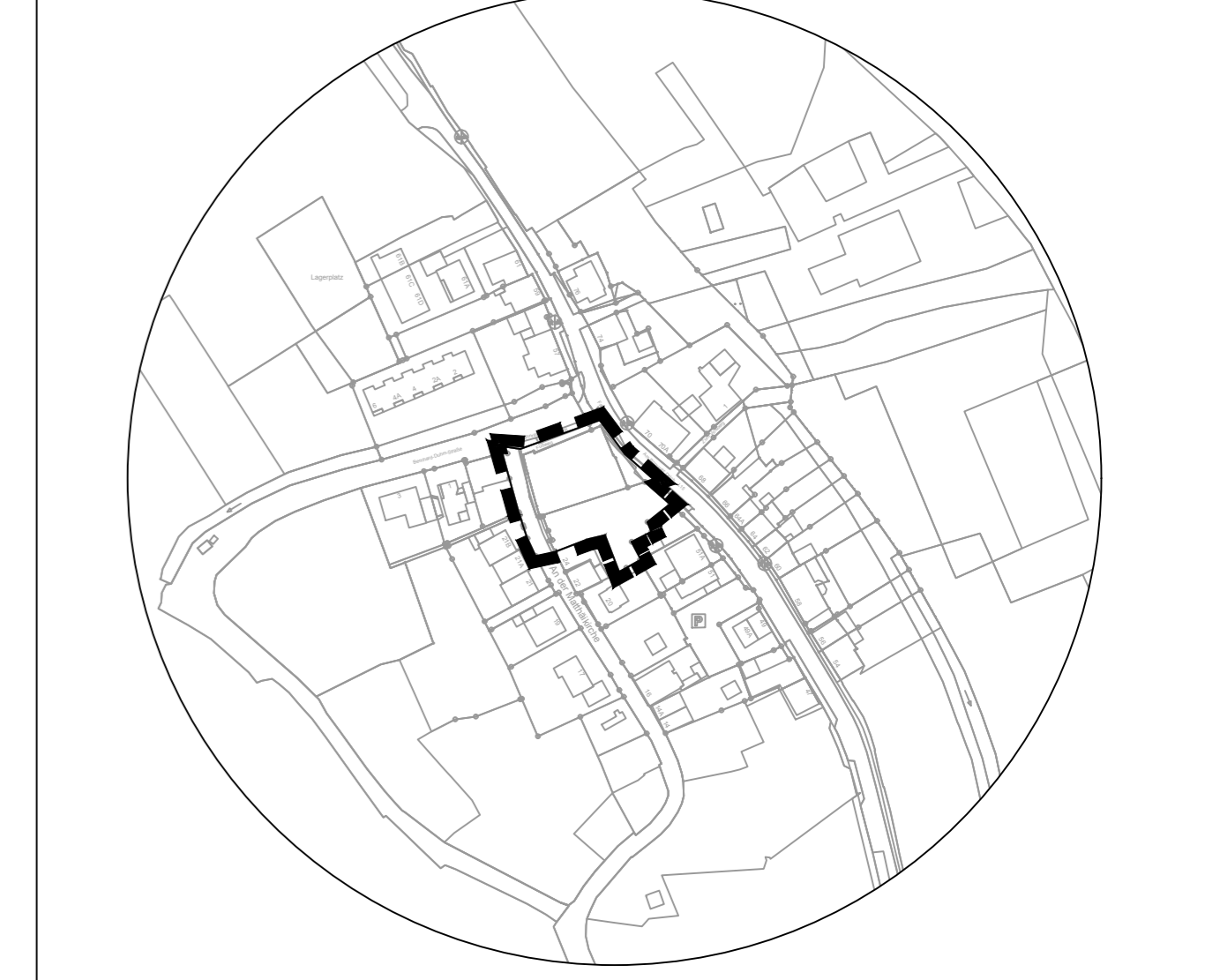
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**  
GR = 785 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche (GR), z.B. 785 m<sup>2</sup>  
TH = 9,40 m Traufhöhe als Höchstmaß  
FH = 11,40 m Firsthöhe als Höchstmaß  
GH = 2,80 m zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Bauweise, Baugrenzen**  
 Baulinie  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
- Darstellung**  
 Rechtskräftiger Bebauungsplan der angrenzenden Flächen  
 Rechtskräftiger Bebauungsplan  
 Lärmpegelbereich LBP III (Gebäudefront)  
 Lärmpegelbereich LBP IV (Gebäudefront)  
 Sichtfelder gem. RAS-K-1

## Stadt Leer Landkreis Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16  
für einen Bereich westlich der Straße  
"Am Bingumer Deich"  
gemäß § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf 08.11.2018