



Gem. Heisfelde Fluren 2 u. 4 tlw. Maßstab 1:1000 Planunterlage Ausgefertigt: Leer, den 4.8.1978
Katasteramt i.V. Verm. Rat

Textliche Festsetzungen:

- § 1**
Die nach § 4(3) BauNVO im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Ausnahmen werden gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 2**
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 4(4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- § 3**
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Nebenanlagen und Garagen in einem Abstand bis 5,00m von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht errichtet werden.
- § 4**
Gemäß § 23(3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7(7) NBauO handelt (z.B. Erker, Kellereingänge, Balkone usw.).
- § 5**
Gemäß § 17(5) BauNVO können im Einzelfall von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschäftszahl nicht überschritten wird.
- § 6**
Werden Gebäude von Baugrenzen durchschnitten, so ist die Baugrenze einzuhalten, wenn die vorhandenen Gebäude durch Neubauten ersetzt oder erhebliche Um- oder Erweiterungsbauten durchgeführt werden. Geringfügige Umbau- und Reparaturarbeiten können ohne Rücksicht auf die Baugrenze ausgeführt werden.
- § 7**
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9(1) Nr. 25b BBauG zu erhalten.

- § 8**
a) Gemäß § 9(1) Nr. 24 BBauG sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Schallschutzvorkehrungen in Form geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen.
b) Aus Schallschutzgründen ist bei den mit xxx gekennzeichneten Fassaden eine mittlere Flächenmasse von $g=350 \text{ kg/m}^2$ oder die Vorlage eines Prüfzeugnisses über ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w=50 \text{ dB}$ erforderlich. Fenster in den gekennzeichneten Fassaden müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w=40 \text{ dB}$ aufweisen.
c) Für die mit www gekennzeichneten Fassaden ist entweder der Nachweis einer mittleren Flächenmasse von $g=250 \text{ kg/m}^2$ oder die Vorlage eines Prüfzeugnisses über ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w=45 \text{ dB}$ notwendig. Fenster in diesen Fassaden müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w=35 \text{ dB}$ erreichen.
d) Für die mit mmm gekennzeichneten Fassaden ist entweder der Nachweis einer mittleren Flächenmasse von $g=150 \text{ kg/m}^2$ oder die Vorlage eines Prüfzeugnisses über ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w=40 \text{ dB}$ erforderlich. Fenster in den gekennzeichneten Fassaden müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w=30 \text{ dB}$ aufweisen.
e) Die unter a-d aufgeführten Schallschutzvorkehrungen gelten entsprechend auch für die vorhandene Bebauung entlang des Bahndamms, wenn erhebliche Um- oder Erweiterungsbauten durchgeführt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind.

Art und Maß der baulichen Nutzung	
Bezeichnung des Gebietes	Anzahl der Geschosse
WA	I - o
0,3	05
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschäftszahl (GFZ)
BauNutzungsverordnung 1977	
I	Zahl der Vollgeschosse
o	Offene Bauweise

WA Allgemeines Wohngebiet

STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 81

für ein Gebiet zwischen Kreuzstraße und Bahndamm sowie Logaer Weg und Neemannsweg

Genehmigungsvermerk:
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung vom heutigen Tage Az. 309.4 - 21102 - 57013/81 ohne Auflagen genehmigt worden.

Oldenburg, den 29. Oktober 1979
Bez.-Reg. Weser-Ems
L.S.
Im Auftrage:
gez. Mack

Zeichenerklärung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Privatweg
- Grünflächen zu erhaltender Baumbestand
- Umformerstation
- Fassaden mit festgesetzten Schallschutzvorkehrungen

Sichtdreieck
Die Sichtdreiecke sind von sichtbehinderndem Bewuchs und Baulichkeiten aller Art mit mehr als 0,80m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Bestandsangaben
Flurstücksgrenze
Eigentums- bzw. Grundstücksgrenze
Vorhandene Gebäude

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.8.1978). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Leer, den 22. März 1979
Katasteramt i.V. Verm. Rat

Aufstellung beschlossen
vom Rat der Stadt Leer am 29.11.1977.
Der Beschluß wurde gemäß § 2(1) BBauG am 28/29.12.1977 ortsüblich bekanntgemacht.
Leer, den 19. Februar 1979
Bürgermeister Stadtdirektor

Aufgestellt:
Leer, den 2. Mai 1978
STADT LEER
Baudezernat
Stadtbaurat

Zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen
vom Rat der Stadt Leer gemäß § 2a(6) BBauG am 7.11.1978
Leer, den 19. Februar 1979
Bürgermeister Stadtdirektor

Hat öffentlich ausgelesen
gemäß § 2a(6) BBauG vom 4.12.1978 bis 5.1.1979 (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 27.11.1978 bekanntgemacht).
Leer, den 19. Februar 1979
Stadtdirektor

Als Satzung beschlossen
auf Grund der §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GV Bl. Nr. 6 S. 55) in der jetzt gültigen Fassung und des § 10 BBauG vom 23. Juni 1960 in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256) vom Rat der Stadt Leer in seiner Sitzung am 14.2.1979.
Leer, den 19. Februar 1979
Bürgermeister Stadtdirektor

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 12 BBauG vom 3.3.1980 an einen Monat öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Dauer der Auslegung sind im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist ab 3.3.1980 (Ausgabedatum dieses Amtsblattes) rechtsverbindlich.
Leer, den 12. März 1980
Stadtdirektor