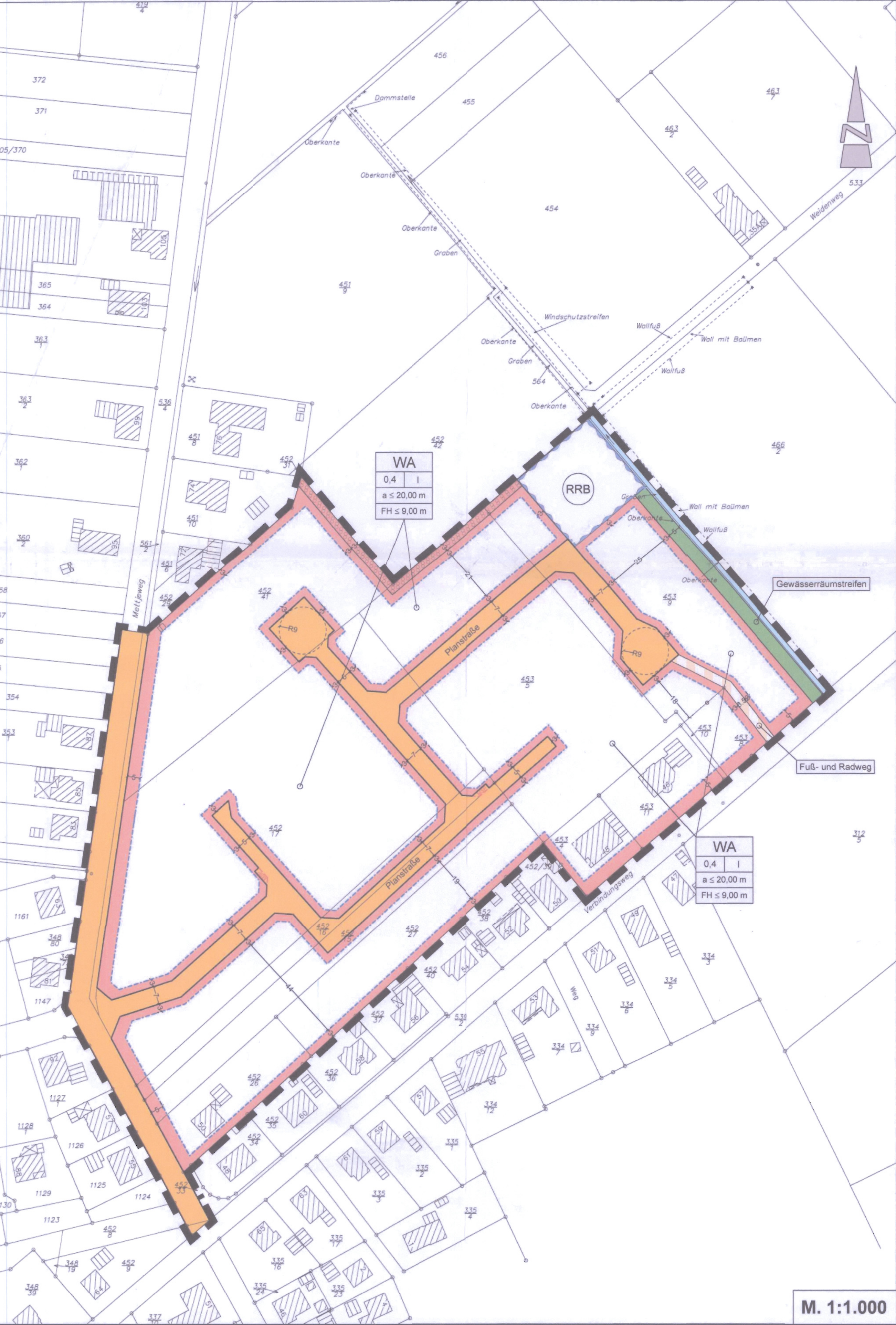


Stadt Leer

Bebauungsplan Nr. 200

"Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges"
mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 16 (1) BauNVO):
oberer Bezugspunkt: First: obere Firstkante
unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnnitte) der nächsten Erschließungsstraße
- In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von ≤ 20 m zu errichten, Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäude gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Die gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ ist nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrags als Extensivwiese zu entwickeln.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrags ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze als Strauch-Hecke anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Sowohl der Pflanzabstand der Pflanzreihen untereinander als auch der Abstand innerhalb einer Reihe beträgt i. d. R. 1,00 m.
Pflanzliste:
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Hunds-Rose, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Kirsche.
Gehölzqualitäten:
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrags je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen.
Pflanzliste:
Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel
Obstbäume: Apfel: „Boskoop“, „Groninger Krone“, „Jakob Fischer“, Ostfriesischer Stiebling“
Birne: „Gute Graue“, „Köstliche von Chameau“, „Neue Pointeau“
Kirsche: „Oktavia“, „Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Morellenfeuer“, „Schattenmorelle“
Gehölzqualitäten:
Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 8 - 10 cm
- Der mit dem Bebauungsplan verbundene, unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft ist über die Inanspruchnahme einer ca. 9.495 m² großen Grünlandfläche im Flächenpool IV - Thedingaer Vorwerk - der Stadt Leer gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu kompensieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO) entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 "Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges".
- Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dachformen mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 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 Abs. 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 die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde oder Befunde vermutet werden, ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) des Wasserwerkes Leer-Heisfelde. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzoneverordnung entsprechend zu beachten.
- Der landschaftsökologische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 200 "Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 200.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 für ein Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Leer, 22.09.2010

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
 - die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVermG).
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.09.2010). 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, 22.09.2010

Vermessungsbüro Beening
- öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 für ein Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 22.09.2010

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 17.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 für ein Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges beschlossen.

Leer, 22.09.2010

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 12.05.2010 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 für ein Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 29.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 09.07.2010 bis einschließlich 09.08.2010 öffentlich ausgelegt.

Leer, 22.09.2010

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan Nr. 200 für ein Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 22.09.2010 gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 6 u. 40 der NGO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Leer, 22.09.2010

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 200 für ein Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.9.2010 im Amtsblatt des Landkreises Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 200 für ein Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges ist damit am 15.9.2010 rechtsverbindlich geworden.

Leer, 18.9.2010

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 200 für ein Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Leer,

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 200 für ein Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Leer,

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 200 für ein Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges stimmt mit der Urschrift überein.

Leer,

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
I Zahl der Vollgeschosse
FH ≤ 9,00 m Firsthöhe ≤ 9,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

a ≤ 20,00 m abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen"

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken (RRB)
Wasserfläche, hier: Entwässerungsgraben III. Ordnung

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

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Müllsammelplatz (MSP)

Stadt Leer

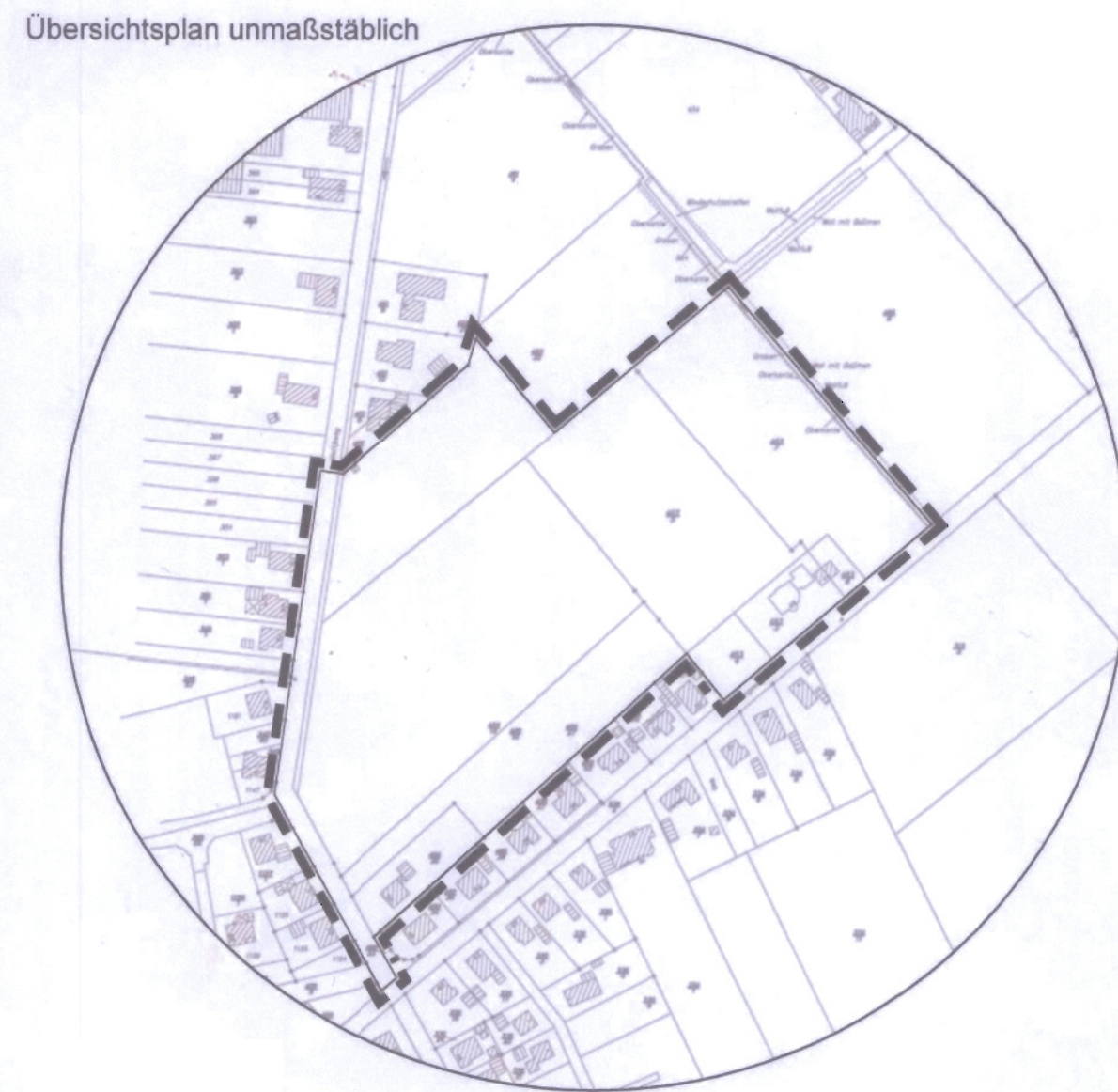
Landkreis Leer

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor- umstehende Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift derides übereinstimmt
Leer, den 22.09.2010
i. A. ... STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 200

"Gebiet östlich des Mettjeweges und nördlich des Verbindungsweges"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



24. August 2010

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

