## Textliche Festsetzungen

§ 1

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt:

Die nach § 4 (3) BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2

Gemäß § § 14 (1) und 12 (6) BauNVO wird festgesetzt:

Nebenanlagen und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Vekehrsfläche nicht zulässig.

§ 3

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b Baugesetzbuch (BauGB) wird festgesetzt:

1. Es ist pro Grundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten.
2. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind vom Grundstückseigentümer ausschließlich mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern vollflächig zu bepflanzen und zu unterhalten.

§ 4

**Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16(2) Nr.4 BauNVO wird festgesetzt**

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Sparren und aufgehendem Mauerwerk) von 3,50 m bzw. 4,00 m sowie einer Firsthöhe von maximal 7,50 m bzw. 8,50 m über Bezugsebene zulässig.

Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

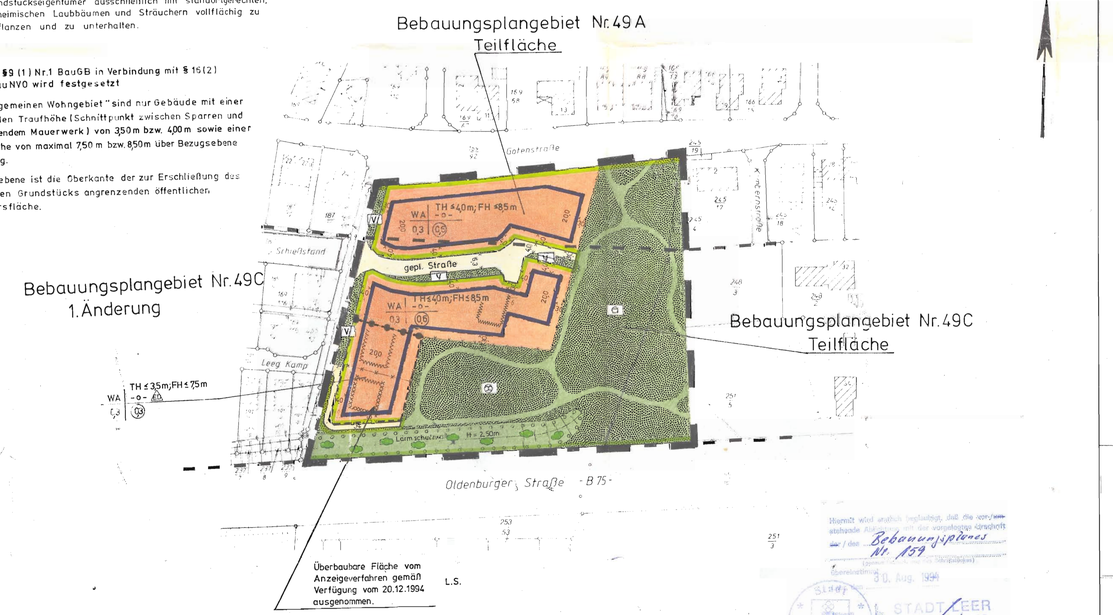
§ 5

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1(4) Nr 2 BauNVO wird festgesetzt.

1. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Schallschutzvorkehrungen in Form geeigneter Grundrißgestaltungen des Erd- und Dachgeschosses zu treffen.
2. Aus Schallschutzgründen ist bei den mit xxxx gekennzeichneten Flächen für Außenwand- u. Dachflächen ein bewertetes Schalldämmaß von $R_w$ = 40 dB erforderlich. Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmaß von $R_w$ = 35 dB aufweisen.
3. Aus Schallschutzgründen ist bei den mit vvvv gekennzeichneten Flächen für Außenwand- u. Dachflächen ein bewertetes Schall-dämmaß von $R_w$ = 30 dB erforderlich. Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmaß von $R_w$ = 25 dB aufweisen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § § 56 und 98 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

1. Im Bebauungsplangebiet muß die Dachneigung der Gebäude mindestens 28° und darf höchstens 48° betragen. Flachdächer sind nur bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig. Als Nurdachhäuser gelten auch Gebäude mit Traufhöhen unter 2,0 m. Dieses Maß darf nur auf der halben Trauflänge unterschritten werden.
2. Als Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (siehe landschaftspflegerische Ausarbeitung) Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Zäune zulässig, soweit sie entsprechend begrünt werden.
3. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Vorderflucht der geplanten Gebäude sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten Gartenflächen anzulegen, auf denen überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze (siehe landschaftspflegerische Ausarbeitung) zu pflanzen sind. Nicht überdachte, begrünte Stellplätze z.B. aus Rasensteinen sind nur ausnahmsweise zulässig.




Gemarkung Loga Flur 2 tlw. Maßstab 1:1000

Planunterlage gefertigt am 19.08.92 VP/1.8.92

Katasteramt Leer

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. 159, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden "Textlichen Festsetzungen", sowie den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Leer, den 17. September 1993

gez. Boekhoff
Bürgermeister

gez. i.V. Kellner
Stadtdirektor

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- FH — Firsthöhe
- TH — Traufhöhe
- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschoßflächenzahl
- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Fassaden mit festgesetzten Schallschutzvorkehrungen (gemäß § 5 der Textlichen Festsetzungen)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Straßenverkehrsgrün
- Lärmschutzwall
- Öffentliche Grünfläche
- SP — Spielplatz
- FP — Freispielfläche
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Sträuchern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze mit Schallschutzvorkehrungen
- Grenze des Bebauungsplangebietes

### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze der bisherigen und angrenzenden Bebauungsplangebiete
- Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Vorhandene Gebäude
- 200 — Maßzahl

### Füllschema Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl |

Baunutzungsverordnung 1990

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.06.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzpunkte in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigungserlaubnis für die Planunterlage erteilt durch das Katasteramt Leer
Az.:

Leer, den 29. Juli 1994
Katasteramt

gez. Brants
Vermessungsoberamtsrat

Aufstellung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer am 03.06.1992.

Leer, den 17. September 1993

gez. i.V. Kellner
Stadtdirektor

Aufgestellt

Leer, den 14. September 1993

STADT LEER
Baudezernat/Planungsamt

gez. Buhr
Stadtbaurat

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer gemäß § 3 (2) Bau GB am 02.06.1993.

Leer, den 17. September 1993

gez. i.V. Kellner
Stadtdirektor

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.07.1993 bis 27.08.1993 (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 17.07.1993 bekanntgemacht).

Leer, den 17. September 1993

gez. i.V. Kellner
Stadtdirektor

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am ..... 19.... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) Bau GB beschlossen.

Leer, den 19....

Stadtdirektor

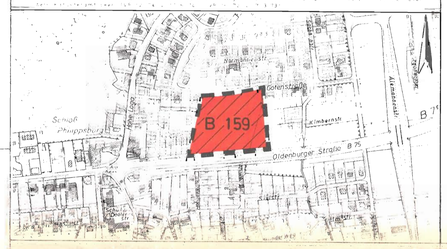
Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 16.09.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 17. September 1993

gez. i.V. Kellner
Stadtdirektor

Übersichtsplan




# STADT LEER

## Bebauungsplan Nr. 159

mit baugestalterischen Festsetzungen

für ein Gebiet zwischen Gotenstraße und Oldenburger Straße (B 75), östlich der Straße Leegkamp

Anzeigeverfahren

Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (AZ. IV/61.2-saa/rad) vom heutigen Tage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB – ausgenommen für die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile – keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

L.S.

Leer, den 20.12.1994
Landkreis Leer IV/61
Im Auftrage:
gez. i.V. Jeß

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 1.2.1995 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 1.2.1995 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 2. Februar 1995

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht – geltend gemacht worden.

Leer, den 5. Februar 1996

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht – geltend gemacht worden.

Leer, den 04. Februar ~~19~~ 2002

L.S. gez. Kellner
~~Stadtdirektor~~
Bürgermeister