

Auf Grund des §1(3) und des §10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1979 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.1981 (Nds. GVBl. S. 347), i.V.m. §1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.7.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.2.1980 (Nds. GVBl. S. 490) und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385), hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. 125A u.B. bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden, nebeneinanderstehenden, "Textlichen Festsetzungen" sowie den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Leer, den 27. Juni 1985.

gez. Boekhoff  
Bürgermeister

L.S.

gez. Schaefer  
Stadtdirektor

#### Textliche Festsetzungen

##### §1

Im Bebauungsplangebiet sind gemäß §3(4) bzw. §4(4) BauNutzungsverordnung (BauNVO) nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

##### §2

Die nach §3(3) BauNVO im "Reinen Wohngebiet" bzw. §4(3) BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Ausnahmen werden gemäß §1(6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### §3

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Nebenanlagen und Garagen in einem Abstand bis zu 5,00m von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht errichtet werden. An den Gehwegverbindungen ist ein Abstand von 1,50m einzuhalten.

##### §4

Gemäß §9(1) Nr.3 Bundesbaugesetz (BBauG) ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke im Teilgebiet A von 600qm sowie im Teilgebiet B von 500qm erforderlich.

##### §5

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß §9(1) Nr.25b BBauG zu erhalten.

##### §6

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind gemäß §9(1) Nr.25a BBauG mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

#### Örtliche Bauvorschrift gemäß §56 NBauO i.V.m. §9(4) BBauG u. §1 DVBBauG

Aufgrund der §§ 56 und 97 der NBauO in Verbindung mit §10 BBauG und §6 der NGO - jeweils in der gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Leer folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125A u.B. als Satzung beschlossen.

Die Dachneigung der Gebäude muß mindestens 28° betragen. Flachdächer sind bei Nebenanlagen und Garagen zulässig. Norddächer sind als Hauptgebäude nicht zulässig, als Norddächer gelten auch Gebäude mit Traufhöhen unter 2,00m, dieses Maß darf auf der halben Traufhöhe unterschritten werden.

#### Nachrichtliche Übernahme

Wallhecken unterliegen dem Schutz des §33 Nieders. Naturschutzgesetz und dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausnahmen von dieser Vorschrift - wie z.B. die Schaffung von notwendigen Grundstückszufahrten - bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer.

#### Bebauungsplangebiet Nr. 67A

Flur 6

Teil B

Bebauungsplan-  
gebiet Nr. H10

Teil A

Bebauungsplan-  
gebiet Nr. H13

Flur 32

Gemarkung Leer

Gem. Heisfelde

Flur 5

Maßstab 1:1000

Planunterlage gefertigt: 16.1.1984

VIP:66/83

Erstellt am

Katasteramt Leer

Verfahrensstadium: 5. Stufe

Verfahrensstadium: 5. Stufe

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) BBauG

#### Verwendete Planzeichen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- KK Kerngebiet
- GE/E Eingegrenztes Gewerbegebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- Gemeinbedarfsfäche
- Schule

- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I Zahl der Vollgeschosse
- +ID Zusätzliches Vollgeschoss nur als ausgebauter Dachboden zulässig
- Q3 Grundflächenzahl
- Q5 Geschossflächenzahl
- 2D Baumassenzahl
- o Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Sb Sonderbauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) (Bauweise mit einer Länge über 50m)
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrünfläche
- Anschlußbeschränkung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)
- Abstellfläche für Müllabfuhr

- Versorgungsfläche
- Elektrizität (Umformerstation)

- 20kV - Freileitung
- Erdspeisung

- Öffentliche Grünfläche
- Spielfeld
- Grünanlage
- Sportplatz
- Waldplatz
- Erhaltung von Bäumen (gem. §9(1) Nr.25b BBauG)
- Anpflanzen von Bäumen (gem. §9(1) Nr.25a BBauG)
- Anpflanzen von Sträuchern (gem. §9(1) Nr.25a BBauG)

- Skellplätze
- Garagen
- mit Geh- u. Fahrrechten zu besiedelnde Flächen
- Sichtdreieck (Die Sichtfelder gem. §9(1) Nr.10 BBauG sind von jeder Sichtbehinderung (Nutzung und Beplanung mit einer Höhe 2,00m über Fahrbahn freizuhalten)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplangebietes

#### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze der angrenzenden Bebauungsplangebiete
- Flurstücksgränze
- Eigentums- bzw. Grundstücksgränze
- Vorhandene Gebäude
- Grenze des Wasserschutzgebietes
- Wasserschutzzone
- Erhaltung einer Wallhecke
- Zu beseitigende Gebäude (gem. §10 StBauFG)
- Trafo
- Sichtdreieck
- Bahnanlage
- Vorhandener Baumbestand
- Maßzahl

#### Füllschema Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung  | Zahl der Vollgeschosse und Bauweise     |
|----------------------------|-----------------------------------------|
| Grundflächenzahl           | je schöffflächenzahl oder Baumassenzahl |
| BauNutzungsverordnung 1977 |                                         |

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkm. entdeckt 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 16.1.1984). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen genehmigungsfähig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist eingetraglich möglich.

Vervielfältigungs- und Ausfertigungs-  
planunterlage erstellt durch das  
Katasteramt Leer  
am 24.1.1984  
Ap 05 103/105/84

Leer, den 11. Juli 1985  
Katasteramt

L.S.

gez. Weiß  
Verm. Direktor

#### Aufstellung beschlossen

Der Rat der Stadt Leer am 8.3.1984. Der Beschluß wurde gemäß §2(1) BBauG am 17.3.1984 ersichtlich bekanntgemacht.

Leer, den 27. Juni 1985

L.S.

gez. Schaefer  
Stadtdirektor

#### Aufgestellt:

Leer, den 20. März 1985

STADT LEER  
Baudezernat

Stadtbaurat

#### Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

vom Rat der Stadt Leer gemäß §2a(6) BBauG am 20.3.1985

Leer, den 27. Juni 1985

gez. Schaefer  
Stadtdirektor

L.S.

#### Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegt

gemäß §2a(6) BBauG vom 15.4.1985 bis 15.5.1985 (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 6.4.1985 bekanntgemacht).

Leer, den 27. Juni 1985

gez. Schaefer  
Stadtdirektor

L.S.

#### Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §2a(6) BBauG in seiner Sitzung am 26.5.1985 als Satzung (§10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

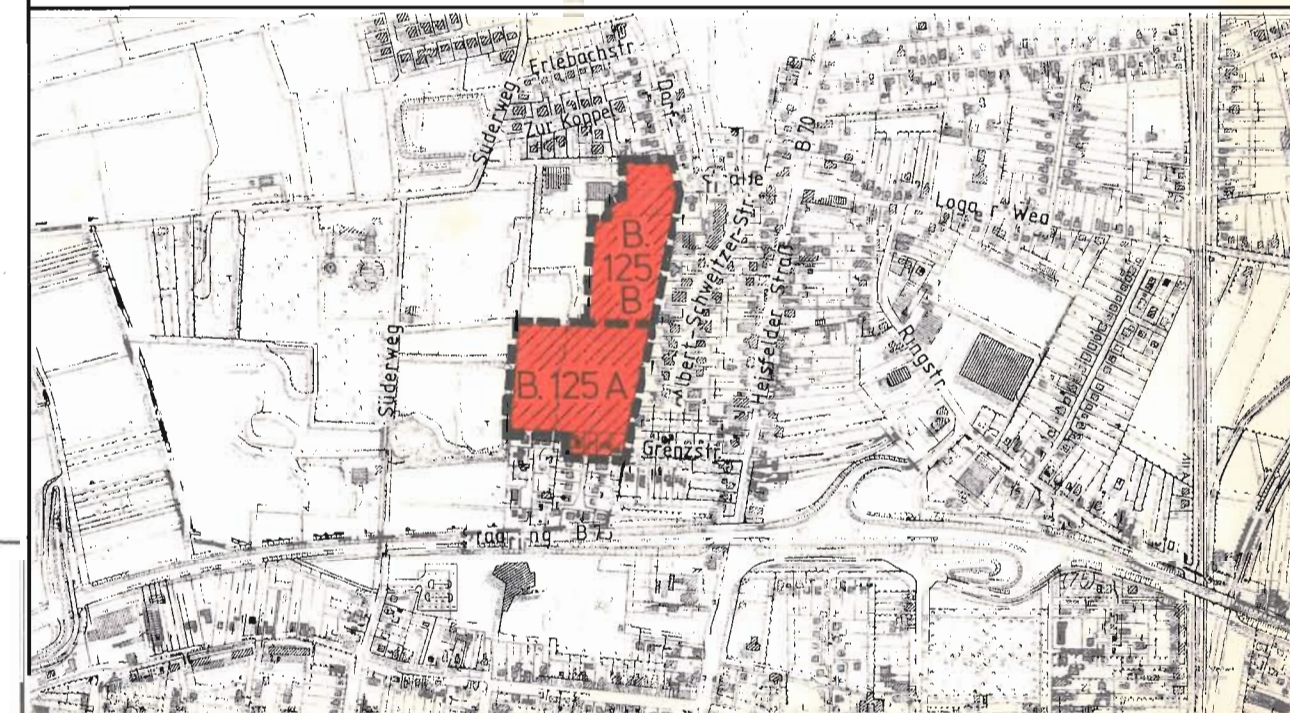
Leer, den 27. Juni 1985

gez. Schaefer  
Stadtdirektor

L.S.

#### Übersichtsplan

Grundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000, Verkleinerung 1:10000 vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Leer (Verfahrensstadium: Nr. 125A u.B. Nr. 125A u.B. Nr. 125A u.B.)



## STADT LEER

### Bebauungsplan Nr. 125A u.B.

#### -Entwurf-

für ein Gebiet nördlich der Grenzstraße und westlich der Albert-Schweitzer-Straße

#### Genehmigungsvermerk:

Der Bebauungsplan ist mit Verf. (Az.: IV/61.2 Saa.-di) vom heutigen Tage unter Auflegen mit Maßgaben gemäß §11 in Verbindung mit §6 Abs.2 bis 4 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom ... gemäß §6 Abs.3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Leer, den 30. September 1985  
Landkreis Leer, IV/61  
Im Auftrage

L.S.

gez. Scheckermann

#### Übersicht des Bebauungsplanes

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß §12 BBauG im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.10.1985 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.1985 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 16. Oktober 1985

L.S.

gez. Schaefer  
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Vervollständigung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Leer, den 17. Oktober 1985

L.S.

gez. Schaefer  
Stadtdirektor