

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 367), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 10.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 389) hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. 55B bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Leer, den 25. März 1982

gez. Boekhoff
Bürgermeister

L.S.

gez. Schoeder
Stadtdirektor

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 zwei Wohnungen zulässig. Zwei Appartements gelten als 1 Wohnung.

§ 3
Gemäß § 17 (5) BauNVO können im Einzelfall von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

§ 4
Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 (7) BBauG handelt (z.B. Erker, Kellereingänge, Balkone usw.).

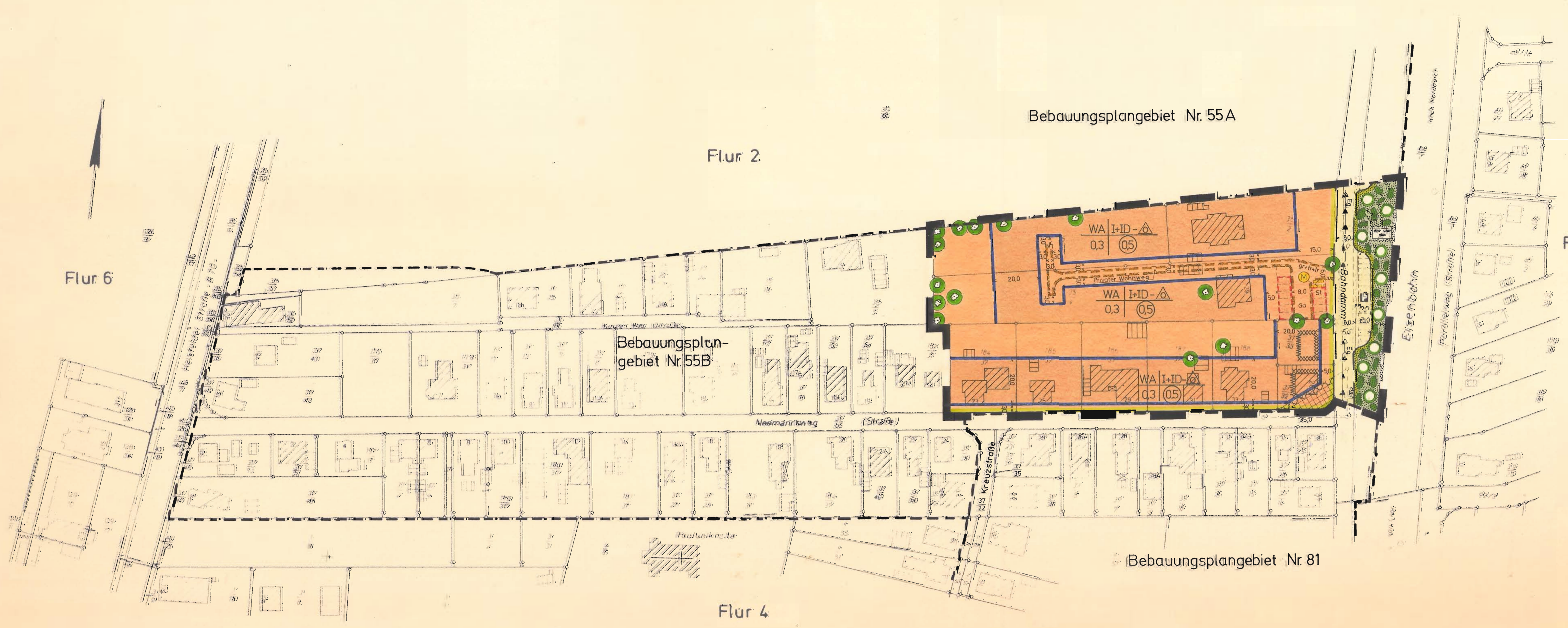
§ 5
Werden Gebäude von Baugrenzen durchschnitten, so ist die Baugrenze einzuhalten, wenn die vorhandenen Gebäude durch Neubauten ersetzt oder erhebliche Um- oder Erweiterungen bewirkt durchgeführt werden. Untergeordnete Um- und Reparaturarbeiten können ohne Rücksicht auf die Baugrenze ausgeführt werden.

§ 6
Garagen und Nebenanlagen dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht errichtet werden. Auf den Flurstück 35/2 muß ein Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

§ 7
a) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BBauG zu erhalten.
b) Gemäß § 9 (1) Nr. 23 a BBauG ist die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche zwischen Bahndamm und Bundesbahn mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

§ 8
a) Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG sind bei der Errichtung von Gebäuden entlang der Straße Bahndamm bauliche Schallschutzvorkehrungen in Form geeigneter Grundrißgestaltung zu schaffen.
b) Aus Schallschutzgründen ist bei den mit xxxx gekennzeichneten Fassaden eine mittlere Flächenmasse von $q = 350 \text{ kg/m}^2$ oder die Vorlage eines Prüfzeugnisses über ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_f = 50 \text{ dB}$ 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 $q = 250 \text{ kg/m}^2$ oder die Vorlage eines Prüfzeugnisses über ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_f = 45 \text{ dB}$ notwendig. Fenster in diesen Fassaden müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 35 \text{ dB}$ erreichen.
d) Die unter a) - c) aufgeführten Schallschutzvorkehrungen gelten entsprechend auch für die vorhandenen Gebäude an Bahndamm, wenn erhebliche Um- oder Erweiterungsarbeiten durchgeführt werden.

§ 9
a) Auf den Grundstücken die von den vom Bahndamm abgehenden Wegen erschlossen werden, ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.
b) Der Wohnweg ist für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt, ein Befahren mit Kraftfahrzeugen ist nur im Ausnahmefall (z.B. Feuerwehr, Krankenwagen, Heizöltankwagen, Müllabfuhr usw.) zulässig.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BBauG

Verwendete Planzeichen

- WA Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfläche
- WR Reines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MG Kerngebiet
- GE Eingeschränktes Gewerbegebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- Gr Gemeindefarbstfläche

- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 10 Zusätzliches Vollgeschoss nur als ausgebauter Dachgeschoss zulässig
- 03 Grundflächenzahl
- 05 Geschossflächenzahl
- 20 Bauwassenzahl
- o Offene Bauweise
- Δ Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Sb Sonderbauweise (Gebäude mit erhöhter Grenzschraube)
- Baulinie (Bauweise und einer Länge über 10 m)
- Baugrenze

- Straßenverkehrsfläche
- Ö Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsgrünfläche
- Anschlußbeschränkung (Bauweise, Abstandsmaß)

- Versorgungsfläche
- U Umformerstation
- Abstellfläche für Müllabfuhr
- 20kV - Freileitung
- E Erdgasleitung

- Ö Öffentliche Grünfläche
- S Spielplatz
- G Grünanlage
- S Sportplatz
- B Bolzplatz
- zu erhaltender Baumbestand (gemäß § 9 (1) Nr. 23 a BBauG)
- zu erhaltender Wall (gemäß § 9 (1) Nr. 23 a BBauG)
- P Pflanzgebiet (gemäß § 9 (1) Nr. 23 a BBauG)

- St Stellplätze
- G Garagen
- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Sichtdreieck (nur Schranken sind aus dem Sichtdreieck zu entfernen, wenn die mit festgesetzten Schallschutzvorkehrungen gemäß § 8 der Schallschutzverordnung)
- F Fassaden
- Grenze des Bebauungsplangebietes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze der angrenzenden Bebauungsplangebiets
- Flurstücksgrenze
- Eigentums- bzw. Grundstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Gebäude unter Denkmalschutz
- „Ensembleschutz“ (Gesamtheit baulicher Anlagen)
- Abzubrechende Gebäude (gemäß § 9 (1) Nr. 23 a BBauG)
- Triglo
- Grenze des Sanierungsgebietes
- Sichtdreieck
- Bahnanlage
- vorhandener Baumbestand
- Flurstücksgrenze

Füllschema Nutzungsschablone

Art der beplanten Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl und Bauweise
Bauweisevereinbarung 1979	

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten um- oder frühgeschichtliche Bodenfunde beobachtet werden, wird darauf hingewiesen daß diese Funde meldungspflichtig sind.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24. 3. 1981). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Verwaltungsgeschehen für die Planunterlage erteilt durch das Katasteramt Leer am 24. März 1981
Az. 05 103 115/81

Leer, den 23. April 1982
Katasteramt
L.S.
gez. Wehn
Vize-Direktor

Aufstellung beschlossen
vom Rat der Stadt Leer am 17.12.1981

Leer, den 25. März 1982

gez. Schoeder
Stadtdirektor

L.S.

Aufgestellt
Leer, den 20. November 1981

STADT LEER
Baudezernat
Stadtbaurat

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentlich
Auslegung beschlossen

vom Rat der Stadt Leer gemäß § 2a(6) BBauG am 17.12.1981

Leer, den 25. März 1982

gez. Schoeder
Stadtdirektor

L.S.

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausliegen

gemäß § 2a(6) BBauG vom 25.1.1982 bis 25.2.1982 (ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 15.1.1982, Rheiderland-Zeitung)

Leer, den 25. März 1982

gez. Schoeder
Stadtdirektor

L.S.

Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen

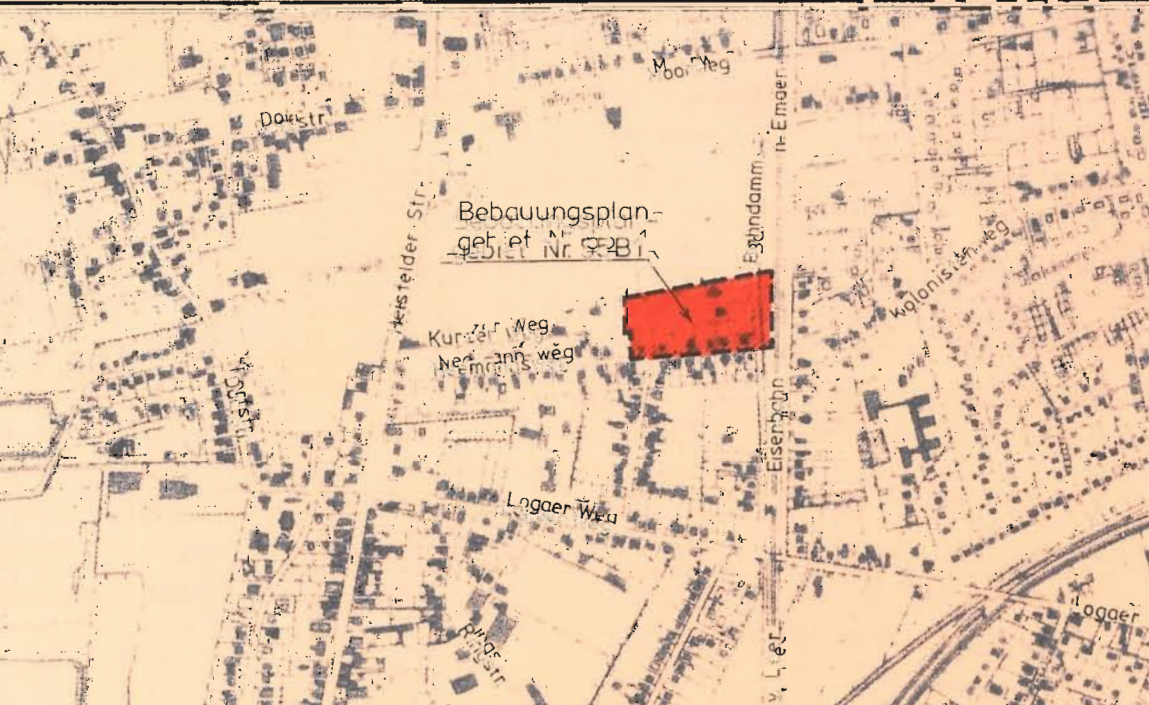
Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Erteilung der Bestätigung und Anträgen gemäß § 9 Abs. 2 bis 4 BBauG am 24. 3. 1982 als Satzung (BBauG) sowie die Begründung angenommen.

Leer, den 25. März 1982

gez. Schoeder
Stadtdirektor

L.S.

Übersichtsskizzen
Grundriß und Lageplan des Bebauungsplans Nr. 55B (Stand vom 24. 3. 1981)



STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 55B

für einen Bereich nördlich des Neemannsweges
von der Kreuzstraße bis zum Bahndamm

Genehmigungsvermerk:
Der Bebauungsplan ist mit Verf. (Az.: IV/610-Sau/On) vom heutigen Tage unter
Auflagen 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.

L.S.

Leer, den 19. Juli 1981
Landkreis Leer, IV/610
im Auftrage:

gez. Scheckermann

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt f. den Landkreis Leer am 16. 8. 82 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 16. 8. 82 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 17. August 1982

L.S.

gez. Schoeder
Stadtdirektor

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

Leer, den 17. August 1982

L.S.

gez. Schoeder
Stadtdirektor