

Textliche Festsetzungen

§ 1

Gemäß § 4 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt:

Im Bebauungsplangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

§ 2

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

Die nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:

Die nach § 4 (3) Nr. 6 BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässige Ausnahme ist im Bebauungsplangebiet allgemein zulässig.

§ 3

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

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Nebenanlagen und Garagen nicht errichtet werden. An der Geh- und Radwegverbindung ist ein Abstand von 1,50m einzuhalten.

§ 4

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

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

§ 5

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird festgesetzt:

(1) Außer der Geh- und Radwegverbindung ist ein Verkehrsanschluß der Grundstücke östlich der Heisfelder Straße (B 70) nicht zulässig. Die Zufahrt zu diesen Grundstücken soll ausschließlich über die Holunderstraße erfolgen. Entlang der Heisfelder Straße ist eine geschlossene Einfriedigung zu erstellen.

(2) Die Zufahrt zum Gebäude Heisfelder Straße Nr. 224 von der Heisfelder Straße genießt bis zur Aufgabe der vorhandenen Nutzung Bestandschutz.

§ 6

Für die Wohngebäude auf den Grundstücken parallel entlang der Heisfelder Straße (B 70), in der ersten Baureihe, sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit Sichtverbindung zur Heisfelder Straße sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß $R_{w} \geq 40dB$ auszuführen. Alle übrigen Außenbauteile müssen ein bewertetes Schalldämmmaß $R_{w} \geq 45dB$ aufweisen. Ausnahmen sind zulässig, soweit durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesen wird, daß durch andere Maßnahmen ein gleichwertiger Schallschutz sichergestellt ist.

Örtliche Bauvorschrift gem. §§ 56, 97 und 98 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

Im Bebauungsplangebiet muß die Dachneigung der Gebäude mindestens 28° betragen. Flachdächer sind nur bei Nebenanlagen und Garagen zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, als Nurdachhäuser 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.

Auf Grund 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) i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. 143 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden "Textlichen Festsetzungen" sowie den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Leer, den 28. Juni 1989

gez. Boekhoff
Bürgermeister

gez. Schaefer
Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Abstellfläche für Müllabfuhr
- Erhaltung von Bäumen
- Anschlußbeschränkung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)
- Grenze des Bebauungsplangebietes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des angrenzenden Bebauungsplangebietes
- Flurstücksgrenze
- Eigentums- bzw. Grundstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandener Baumbestand
- Erhaltung eines Walles
- Maßzahl

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl
Baunutzungsverordnung 1977	

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 19.09.1988). 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.

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

Leer, den 04. August 1989
Katasteramt

L.S. gez. Weiß
Verm. Direktor

Aufstellung beschlossen

von Rat der Stadt Leer am 06.10.1988. Der Beschluß wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 19..... ortsüblich bekanntgemacht.

Leer, den 28. Juni 1989

L.S. gez. Schaefer
Stadtdirektor

Aufgestellt:

Leer, den 21. März 1989

STADT LEER
Baudezernat

gez. Buhr
Stadtbaurat

Bebauungsplandesign und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

von Rat der Stadt Leer gemäß § 3 (2) BauGB am 06.10.1988.

Leer, den 28. Juni 1989

L.S. gez. Schaefer
Stadtdirektor

Bebauungsplandesign und Begründung hat öffentlich ausgelegt

gemäß § 3 (2) BauGB vom 30.12.1988 bis 30.01.1989. (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 20.12.1988 bekanntgemacht).

Leer, den 28. Juni 1989

L.S. gez. Schaefer
Stadtdirektor

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB

Der Rat 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) BauGB beschlossen.

Leer, den 19.....

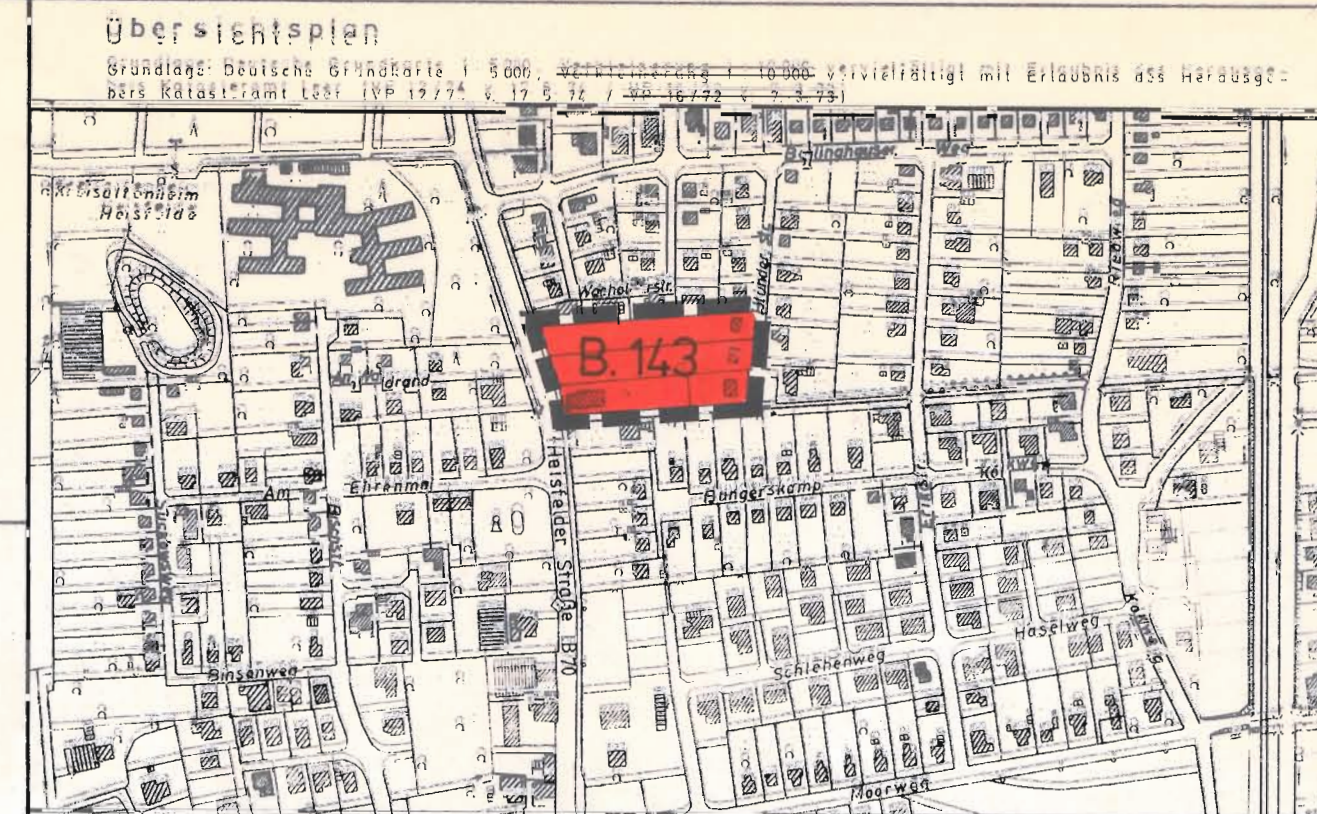
Stadtdirektor

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 28.06.1989, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 28. Juni 1989

L.S. gez. Schaefer
Stadtdirektor



STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 143

für einen Bereich zwischen Holunderstraße
und Heisfelder Straße

Anzeigeverfahren:

Dieser Plan hat in der Zeit vom 30. Dez. '88 bis einschließlich 30. Jan. 1989 öffentlich ausgelegen.

Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Az.: IV/61.2-saa/di) vom heutigen Tage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Leer, den 20. November 1989

L.S. gez. Jen
Baudirektor

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.12.1989 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.1989 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsausschuss der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 18. Dezember 1989

L.S. gez. Schaefer
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Leer, den 19. Dezember 1990

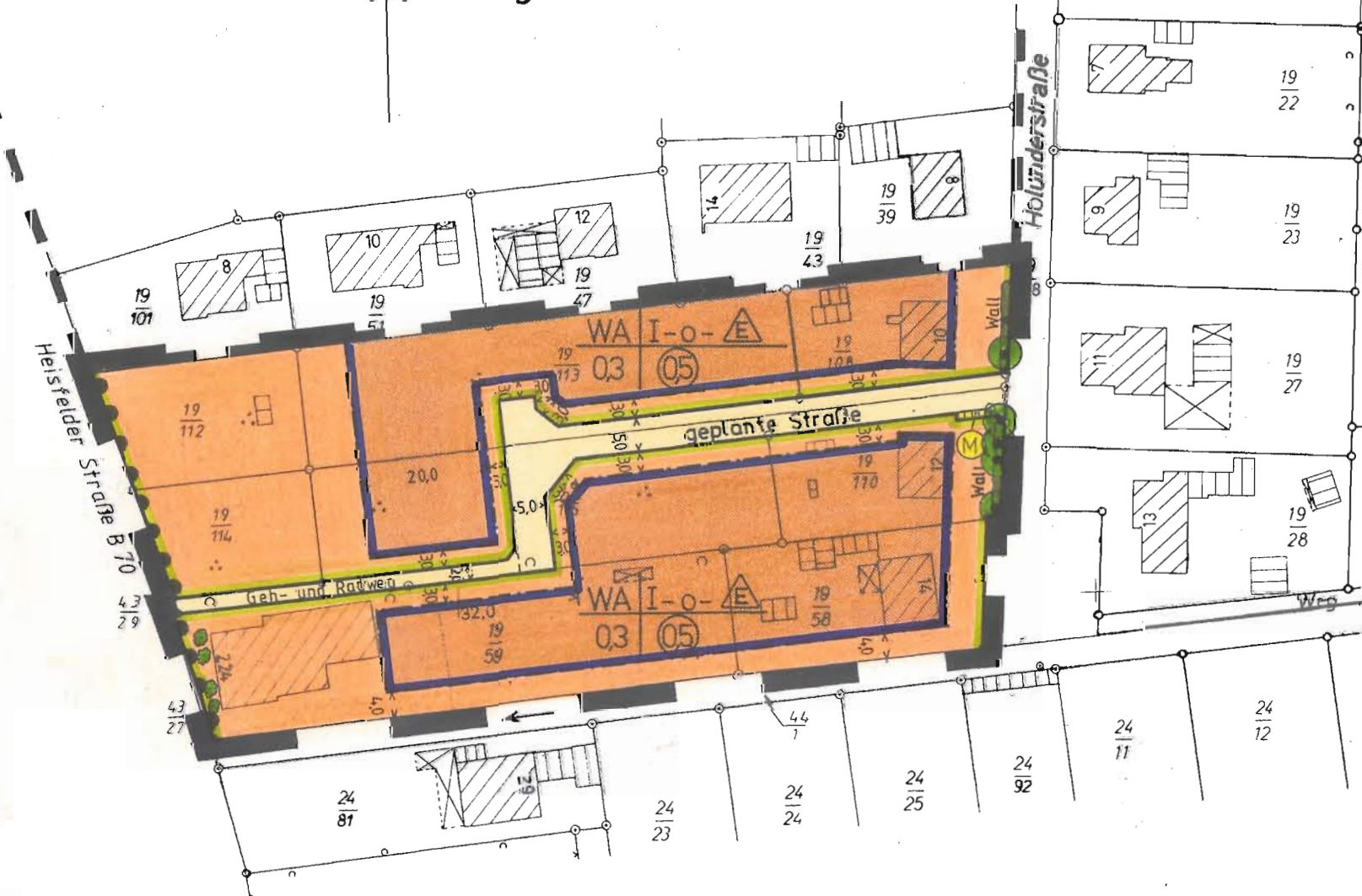
L.S. gez. i.V. Pühl
Stadtdirektor

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

Leer, den 17. Dezember 1996

L.S. gez. Boekhoff
Der Bürgermeister

Bebauungsplan-
gebiet Nr. H 7



DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR LEGALE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET
(§ 13 ABS. 4 NDS. VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2. JULI 1985-NDS. GVBL. S. 187)
KATASTERAMT LEER, 19.09.1988

Planunterlage gefertigt: Leer, 19.09.1988

V(P) 19/88

Katasteramt Leer

Gem. Heisfelde Flur 2 Maßstab 1:1000