DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET. (§ 13 ABS.4 NDS.VERMESSUNGS-U. KATASTERGESETZ VOM 2.JULI 1985-NDS.GVBL. S. 187) KATASTERAMT LEER. 21.09.88

Gemarkung Leer | Flur 11 | Maßstab 1:1000

Ergänzt am: V(P) Katasteramt Leer

Planunterlage gefertigt am: 21.09.88 V(P) 21/88 Katasteramt Leer

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) wird festgesetzt:
Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 2
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt:
Die nach § 4 (3) BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3
Gemäß §§ 14 (1) und 12 (6) BauNVO wird festgesetzt:
Nebenanlagen sind auf folgenden Flächen nicht zulässig:
1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den 5-m-Schutzbereichen der erhaltenswerten Bäume.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Flächen beiderseits der Gehwegverbindung zwischen geplanter Straße und Emsstraße, hier ist bei Garagen und Nebenanlagen ein Abstand von 1,50m vom Gehweg einzuhalten.

§ 4
Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB wird festgesetzt:
1. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind vom Grundstückseigentümer vollflächig ausschließlich mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
2. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.
3. Es ist pro Grundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 5
Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt:
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

§ 6
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:
Für den Ausbau der Dachgeschosse von Wohngebäuden, auf den Grundstücken parallel entlang dem Lärmschutzwall am westlichen Plangebietsrand sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit Sichtverbindung zur Emsstraße sind mit einem bewerteten Schalldämmaß Rw = 40 dB auszuführen. Alle übrigen Außenbauteile müssen ein bewertetes Schalldämmaß Rw = 45 dB aufweisen. Ausnahmen sind zulässig, soweit durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesen wird, daß durch andere Maßnahmen ein gleichwertiger Schallschutz sichergestellt ist.

### 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 2,0m. Dieses Maß darf auf der halben Trauflänge unterschritten werden.
2. Als Einfriedungen der Grundstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Feldahorn).

   Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,80m 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 und Stauden zu pflanzen sind. Nicht überdachte begrünte Stellplätze z.B. aus Rasensteinen sind hier ausnahmsweise zulässig.

   Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den 5-m-Schutzbereichen der erhaltenswerten Bäume ist eine Versiegelung (Hofbefestigungen, Stellplätze und dergl.) nicht zulässig.

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56 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. 123, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden "Textlichen Festsetzungen", sowie den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Leer, den 29. Mai 1991

gez. Boekhoff — L.S. — gez. i.V. Pühl
Bürgermeister — Stadtdirektor

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- I — Zahl der Vollgeschosse
- 025 — Grundflächenzahl
- 0,4 — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Straßenverkehrsgrün
- Abstellfläche für Müllabfuhr
- öffentliche Grünfläche
- Grünanlage
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)
- Grenze des Bebauungsplangebietes

### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze der bisherigen und angrenzenden Bebauungsplangebiete
- Flurstücksgrenze
- Eigentums- bzw. Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Baumbestand
- 200 — Maßzahl
- Graben

### Füllschema Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse 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 28.05.1991). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

Leer, den 11. November 1991
Katasteramt

L.S. — gez. Weiß
Vermessungsdirektor

**Aufstellung beschlossen**

vom Rat der Stadt Leer am 20.12.1989.

Leer, den 29. Mai 1991.

L.S. — gez. i.V. Pühl
Stadtdirektor

**Aufgestellt:**

Leer, den 12. Dezember 1989.

STADT LEER
Baudezernat

gez. Buhr
Stadtbaurat

**Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen**

vom Rat der Stadt Leer gemäß § 3 (2) BauGB am 20.12.1989.

Leer, den 29. Mai 1991.

L.S. — gez. i.V. Pühl
Stadtdirektor

**Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen**

gemäß § 3 (2) BauGB vom 28. 2.1991 bis 28. 3.1991. (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 19. 2.1991 bekanntgemacht).

Leer, den 29. Mai 1991.

L.S. — gez. i.V. Pühl
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**

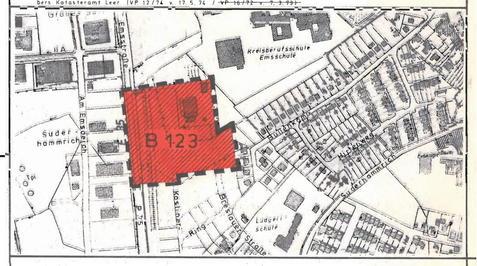
Der Rat der Stadt Leer hat die Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28. 5.1991 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 29. Mai 1991.

L.S. — gez. i.V. Pühl
Stadtdirektor

Übersichtsplan

Grundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000. ~~Verkleinerung 1 : 10000~~ vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Leer (VP 12/74 v. 12.5.74 / ~~VP 16/92 v. 7.7.92~~)




# STADT LEER

## Bebauungsplan Nr. 123

## - Entwurf -

für ein Gebiet zwischen Emsstraße, Emsschule, Bullenkamp und Nordteil Breslauer Straße

Anzeigeverfahren:

Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung ( AZ.IV/61.2-saa/rad ) vom heutigen Tage - ~~unter Auflagen~~ / mit Maßgaben 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.

Leer, den 18. Juni 1993
Landkreis Leer IV/61
Im Auftrage :

L.S. — gez. Jeß

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß §12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.11.1993 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.1993 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 16. November 1993.

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 .....19.....

Stadtdirektor

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

Leer, den .....19.....

Stadtdirektor