

Gemarkung Loga

Flur 7

Maßstab: 1 : 1000

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

(gemäß § 56 NBauO i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 im Bereich Hoher Weg / Hinderburgstraße, Stadt Leer.

§ 1 Gestaltung der Dächer

1. Dächer von Doppelhäusern oder aneinander grenzender Kettenhäuser oder einer Hausgruppe (Reihenhauskette) sind einheitlich mit gleicher Dachform, Dachneigung und Gebäudehöhen auszuführen. Für die Fassaden und Dächer eines Doppelhauses, einer Hausgruppe oder einer Kettenhauszeile, sind gleiche Materialien und Farben zu verwenden.
2. Carports und Garagen mit geneigten Dächern müssen bezüglich Dachdeckung, Farbe und Dachneigung auf die zugehörige Gebäudeeinheit abgestimmt sein.
3. Bei Doppel- und Kettenhäusern sowie Hausgruppen sind begrünte Dächer nur zulässig, wenn sämtliche Dachflächen (Hauptgebäude) eines Doppelhauses, einer Hausgruppe oder einer Kettenhauszeile begrünt werden.

§ 2 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Empfohlene Pflanzenarten sind *Corpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Ulmus vulgaris* (Ulm) sowie *Ribes* in Arten und Sorten.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1-2 entspricht.
2. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

Maß der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S. von § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 9,50 m über Bezugspunkt zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

Bauweise

3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 30,0 m begrenzt. Gebäude in Kettenbauweise sind zulässig; Kettenhauszeilen dürfen eine Länge von 30 m nicht überschreiten.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingärten i.S.v. § 1 (3) BauNVO (Carports) gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

5. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche "Planstraße A" sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB mindestens 5 standortgemäße Laubbäume einer Art gemäß Pflanzenliste entsprechend den Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 198 zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine Fläche von mindestens 6 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Wenn beantragte Verhältnisse am Wuchsort dies erfordern, dürfen die nicht zu versiegelnden Flächen mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Bauteilen (z.B. Baumrost) befestigt werden. Die Bäume sind zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzenliste C, Straßenbäume (empfohlene Arten; weitere standortgerechte Arten sind zulässig) (Mindestqualität: Hochstamm 16-18 cm)

Feld-Ahorn Bläul	(Acer campestre "Bläul")
Spitz-Ahorn Cleveland	(Acer platanoides "Cleveland")
Apfel-Dorn	(Crataegus x laevigata)
Kornel-Dorn	(Cornus cornus-galli)
Eiche	(Fraxinus excelsior "Dünenföhre")
Birne	(Pyrus calleryana "Chanticleer")

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet mit Gliederung 1 + 2

2. Maß der baulichen Nutzung

II
0,3
GH_{max}
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a
Baugrenzen
Abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Dorfplatz

6. Sonstige Planzeichen

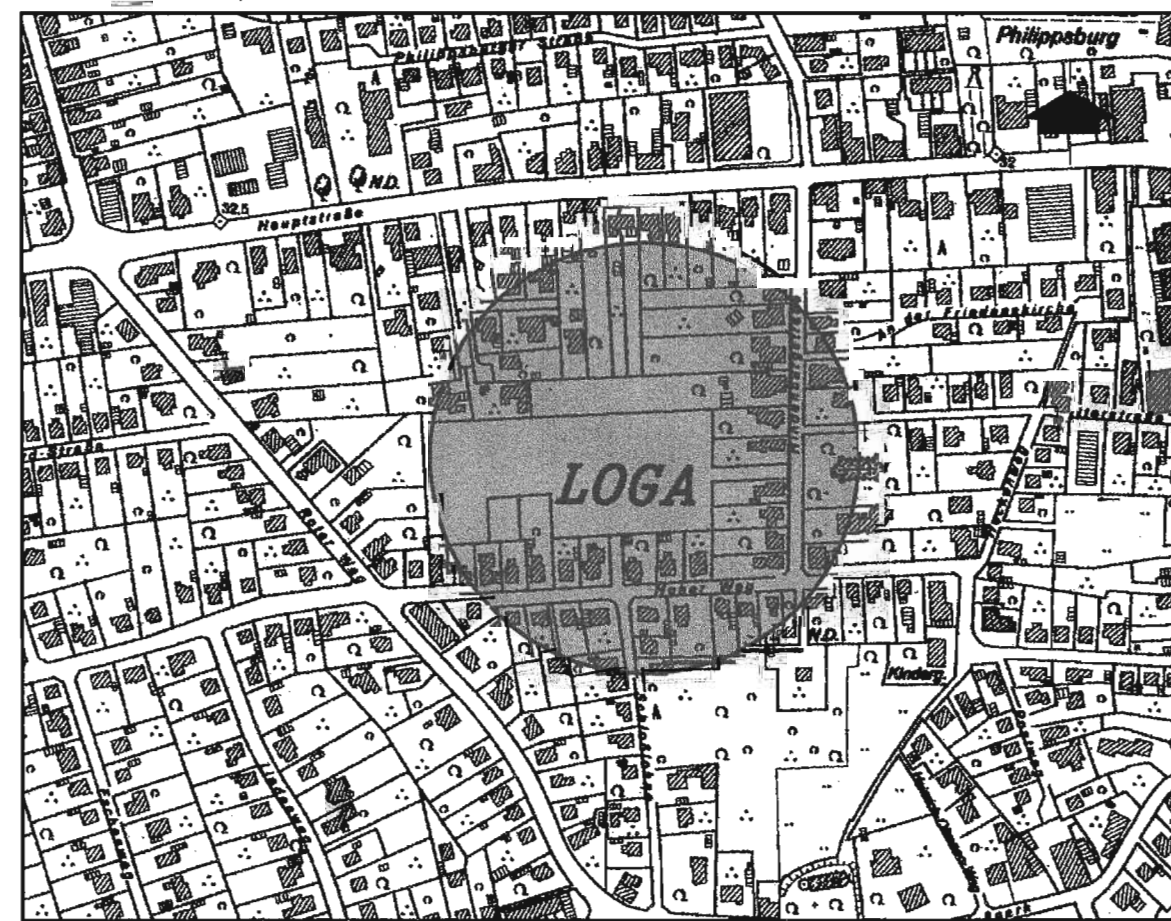
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nicht überbaubare Fläche

STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 198

"im Bereich Hoher Weg / Hinderburgstraße"
mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

Abschrift



Übersichtsplan zum Plangebiet

Auszug aus der Gk5, Maßstab 1 : 5 000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Leer den Bebauungsplan Nr. 198 "im Bereich Hoher Weg / Hinderburgstraße" bestehend aus der nachstehenden Plansatzung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Leer, den 14. Dezember 2007

L.S.

gez. Kellner
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 02.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 "im Bereich Hoher Weg / Hinderburgstraße" beschlossen.

Leer, den 14. Dezember 2007

L.S.

gez. Kellner
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab 1 : 1000, Gemarkung: Loga, Flur 7
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.07.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 13. Februar 2008

Dipl.-Ing. D. Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstr. 38, 26789 Leer

L.S.

gez. D. Beening
Öffentl. best. Verm.-ingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 198 "im Bereich Hoher Weg / Hinderburgstraße" wurde ausgearbeitet von:

BLANUNGSBÜRO BUHR

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr
Weldenweg 27c
26789 Leer/Ostfriesland
Tel/Fax: 0491-9791638
E-Mail: mail@planungsbuero-buhr.de

Leer, den 11. Dezember 2007

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 19.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 198 "im Bereich Hoher Weg / Hinderburgstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 09.10.2007 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.10.2007 bis 19.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Leer, den 14. Dezember 2007

L.S.

gez. Kellner
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan Nr. 198 "im Bereich Hoher Weg / Hinderburgstraße" in seiner Sitzung am 13.12.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 14. Dezember 2007

L.S.

gez. Kellner
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 198 "im Bereich Hoher Weg / Hinderburgstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 3. 03. 2008 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 3. 03. 2008 rechtsverbindlich geworden.

Leer, den 4. 03. 2008

L.S.

gez. Kellner
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 198 "im Bereich Hoher Weg / Hinderburgstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Leer, den

Bürgermeister

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude

Maßkette

Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198 liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Leer (Wasserschutzzone II B). Bei der zukünftigen Bebauung der Flächen ist die Veranordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Leer zu beachten.

Hinweise:

2. Bodenfunde

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleanteile, Münzen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinzeuganteile), auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Baugenehmigungen können erst erteilt werden, wenn die Untersuchungen in den entsprechenden Bereichen abgeschlossen sind. (Ndsen. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517).

3. Altablagerungen, Altstandorte

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufführende Firma.

4. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)

5. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr

Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllabfälle, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen. An den Sichtschränken ohne Wendehammer ist ein Rückwärtfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

6. Immissionsschutz

Zur Reduzierung der Lärmbelastung (Verkehrslärm der B 436 (Hauptstraße)) in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wird empfohlen, bei der Grundstücksplanung von Neubauten, besonders reihenbedingte Nutzungen, nur auf der Lärm abgewandten Gebäudesseite unterzubringen oder zumindest ein zu öffnendes Fenster dieser Räume an einer zur B 436 abgewandten Seite anzuordnen. Alternativ ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger, schallgedämmter Lüftungsgitter möglich. Außerdem wird insbesondere für die Grundstücke im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 198 (WA₂) empfohlen, Terrassen und Balkone auf der vom Lärm abgewandten Seite der Hauptgebäude vorzusehen.

Datum : 11.12.2007

BLANUNGSBÜRO BUHR

Landchaftsplanung Freiraumplanung Bauleitplanung Gutachten

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr
Weldenweg 27c
26789 Leer/Ostfriesland
Tel/Fax: 0491-9791638
E-Mail: mail@planungsbuero-buhr.de