



Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 46 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 226), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. 125 C, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebeneinanderstehenden "Textlichen Festsetzungen", sowie den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Leer, den 29. Mai 1991

gez. Boekhoff
Bürgermeister

L.S.

gez. i.V. Pühl
Stadtdirektor

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 BauNVO wird festgesetzt:
Die nach § 1 (3) Nr. 1 BauNVO im "Reinen 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. zwischen der Wallhecke und der festgesetzten Baugrenze;
3. auf einem 3 m breiten Streifen westlich der Flurstücke 186, 187 und 188.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- § 4
Gemäß § 9 (4) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt:
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 500 qm betragen.
- § 5
Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB wird festgesetzt:
(1) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind von Grundstückseigentümern vollständig ausschließlich mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen 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 Laubbau (Hochstamm) vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten.
(4) Soweit ein 7 m breiter Streifen entlang der Wallhecke bepflanzt wird, ist diese Bepflanzung vom Grundstückseigentümer mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen vorzunehmen, ebenso auf einem 3 m breiten Streifen westlich der Flurstücke 186, 187 und 188.
Soweit ein 7 m breiter Streifen entlang der Wallhecke als Grünfläche angelegt wird, ist diese nur extensiv zu nutzen.
- § 6
Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt:
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56 und 98 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

- Im Bebauungsplanbereich muß die Ausführung der Gebäude nicht über 28 m und darf höchstens 45 m betragen. Flachdächer sind nur bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen zulässig. Nordostdächer sind als Hauptgebäude nicht zulässig. Als Garagenbauwerke sind Gebäude mit Treppenhäusern unter 2,5 m zulässig. Mauern dürfen auf 2 m hohen Grundrissen unterteilt werden.
- Alle Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig (z.B. Heibäume, Rotbäume, Liguster, Buchsbaum).
Entlang der Wallhecke sind Zaune und Mauern als Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.
Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Zaune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, soweit sie entsprechend baulich werden.
- Zwischen Grundstücksgrenzen und der Vorderfront der geplanten Gebäude sind aus Ausnahme der Grundstückseinfriedungen stützende Anlagen, auf denen überhängende einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Als Ausnahme begründete Stellplätze z.B. als Rasenflächen und als Zufahrtsweg zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wallhecken unterliegen dem Schutz des § 13 Niedersächsisches Naturschutzgesetz und dürfen nicht besetzt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausnahmen von dieser Vorschrift bedürfen der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Leer.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

Verwendete Planzeichen

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

- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- +10 Zusätzliches Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig
- 0,25 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- 20 Baumassenzahl
- o Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Sb Sonderbauweise (Gebäude mit seitlichen Grenzabschlüssen "Bauteile" und einer Länge über 50 m)
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrünfläche
- Anschlußbeschränkung (Bereich ohne Einfahrt und Ausfahrt)
- Abstellfläche für Müllabfuhr
- Versorgungsfläche
- Elektrizität (Umformerstation)

- 20KV - Freileitung
- Erdgasleitung

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Grünanlage
- Sportplatz
- Bolzplatz
- Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Stellplätze
- Garagen
- mit Geh- u. Fahrrechten zu belastende Flächen
- Sichtdreieck (Die Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung Nutzung und) (Bebauung mit einer Höhe 5,00 m über Fahrbahn freizuhalten)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplangebietes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des angrenzenden Bebauungsplangebietes
- Flurstücksgrenze
- Eigentums- bzw. Grundstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Grenze des Wasserschutzgebietes
- Wasserschutzzone
- Erhaltung einer Wallhecke
- Maßzahl
- Tratto
- Sichtdreieck
- Bahnanlage

Flusschema 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.

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.5.1990). 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 15.5.1990

AZ: 15.5.1990

L.S.

Leer, den 31. Juli 1991

Katasteramt Leer

gez. i.V. Baer

Vermessungsoberrat

Aufgestellt:

Leer, den 20. November 1990

STADT LEER

Baudezernat

gez. Buhr

Stadtbaurat

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

vom Rat der Stadt Leer gemäß § 3 (2) BauGB am 18.12.1990

Leer, den 29. Mai 1991

L.S.

gez. i.V. Pühl

Stadtdirektor

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegt

gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.2.1991 bis 28.3.1991 (Ort und Dauer der Auslegung in der Offiziellen-Zeitung und der Rheinland-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 19.2.1991 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Leer, den 19.2.1991

Stadtdirektor

Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen

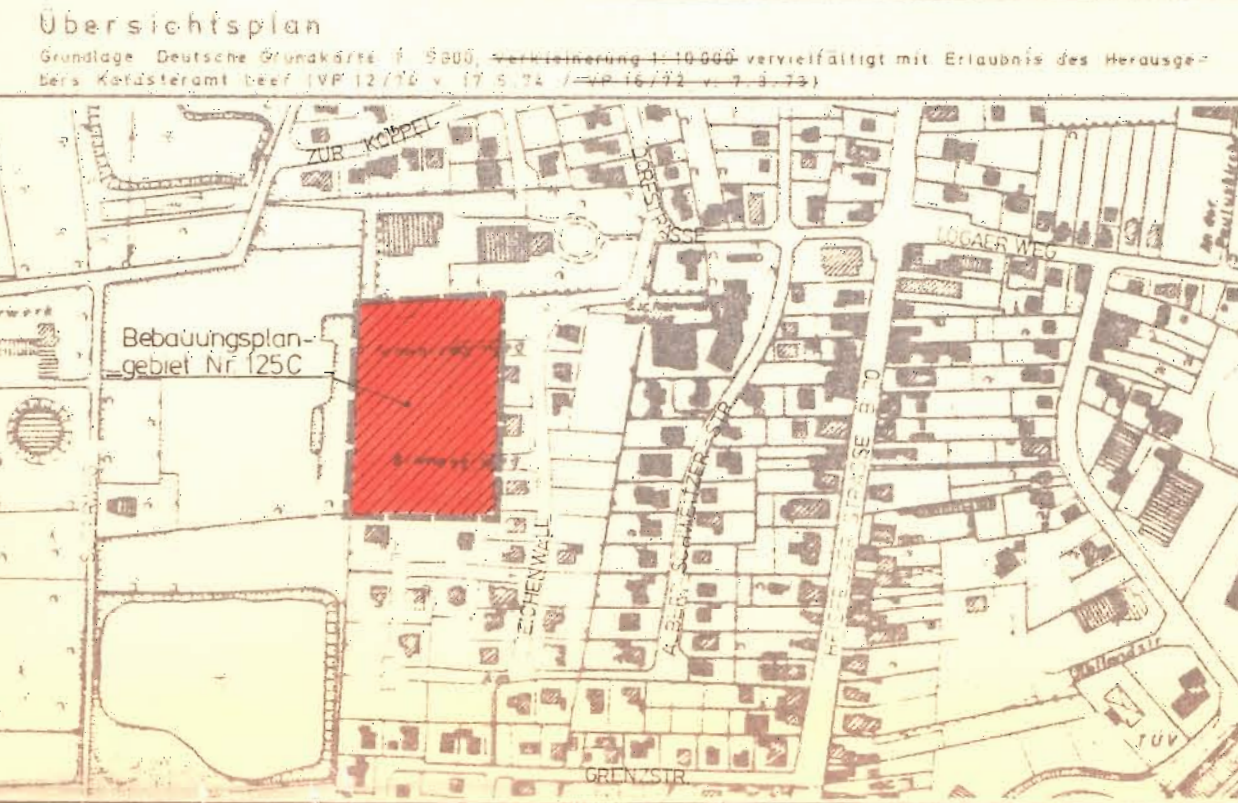
Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.5.1991 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 29. Mai 1991

L.S.

gez. i.V. Pühl

Stadtdirektor



STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 125 C

im Bereich des Schwarzdornweges und Brombeerweges

Anzeigungsverfahren:

Im Anzeigungsverfahren habe ich mit Verfügung (AZ: IX / 612-200/m) vom heutigen Tage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 2 und 4 BauGB

- Ausgenommen für die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Leer, den 17. Februar 1992

Landkreis Leer

L.S.

gez. i.V. Jeß

Baudirektor

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 16.03.1992 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.03.1992 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 17. März 1992

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 17. März 1993

L.S.

gez. Pühl

Stadtdirektor