

## Textliche Festsetzungen

§ 1

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

§ 2

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr.2 BauNVO wird die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Sparren und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,3 m und die Firsthöhe auf maximal 10,0 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

§ 3

Gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB ist in den Baugebieten vom Grundstückseigentümer je Grundstück mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 4

In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A und B sowie Roter Weg) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig; entlang der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

## Örtliche Bauvorschriften

gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muß mindestens 28° und darf höchstens 48° betragen. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitz, transparente Gebäudeteile (Wintergärten) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Gebäude besonderer Art gemäß § 12 (1) NBauO. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig. Als Nurdachhäuser gelten auch Gebäude mit Traufhöhen unter 2m. Dieses Maß darf nur auf der halben Traufhöhe unterschritten werden.

§ 2

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A und B sowie Roter Weg) hin ist eine Einfriedung nur mit lebenden Hecken (Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eibe (Taxus baccata), Feldahorn (Acer campestre)) zulässig.

§ 3

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Vorderflucht der geplanten Gebäude sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten Gartenflächen anzulegen, auf denen überwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

## Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Die festgesetzten Sichtfelder in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bebauung und anderen sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten, hochstämmige Bäume sind keine sichtbehindernden Gegenstände und dürfen daher in den festgesetzten Sichtfeldern gepflanzt bzw. erhalten werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leer oder einem Beauftragten der archaischen Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Leer. Bei der Bebauung ist die Verordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Leer zu beachten und einzuhalten.

Hiermit wird amtlich bestätigt, daß die vor-  
stehende Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift  
des / des Bebauungsplanes  
Nr. 171  
(Genau Bezeichnung des Schriftstückes)  
übereinstimmt.  
Leer, den 22.10.99



Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.7.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.5.1982 (Nds. GVBl. S. 229), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. 171, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden "Textlichen Festsetzungen" sowie den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung bis Sitzung beschlossen.

Leer, den 17. Oktober 1997.

L.S. gez. Boekhoff  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o offene Bauweise
- maximale Traufhöhe
- maximale Firsthöhe
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FuR Fuß-/Radweg
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Abstellplatz für die Müllabfuhr
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- Eigentums- und Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Maßzahl
- Sichtdreiecke
- Trafostation
- Hauptversorgungsleitung
- Gewässer II. Ordnung

### Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl
Bauweise	Bauweise

Baunutzungsverordnung 1990

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archaische Denkmalpflege zu melden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 2.9.1996. 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.

Veröffentlichungsergebnis für die Planunterlage erstellt durch das Katasteramt Leer, den 24.2.1998.  
am L.S. gez. Schindler  
Öfftl. best. Verm. Ing.

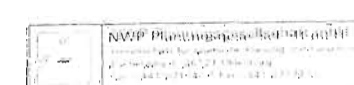
### Aufstellung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer am 27.05.1997.

Leer, den 17. Oktober 1997.

L.S. gez. Boekhoff  
Bürgermeister

### Aufgestellt:



Leer, den 11. September 1997.

STADT LEER  
Baudezernat  
Planungsamt

gez. Janssen

gez. Tschentscher  
Stadtbaurät

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer gemäß § 3 (2) BauGB am 27.05.1997

Leer, den 17. Oktober 1997.

L.S. gez. Boekhoff  
Bürgermeister

### Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegt

gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.07.1997 bis 08.08.1997, Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 28.06.1997 bekanntgemacht.

Leer, den 17. Oktober 1997.

L.S. gez. Boekhoff  
Bürgermeister

### Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 27.05.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Leer, den 17. Oktober 1997.

Bürgermeister

### Als Sitzung 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 16.10.1997 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 17. Oktober 1997.

L.S. gez. Boekhoff  
Bürgermeister

Übersichtskarte  
Inhaltliche Änderungen: 1. 1998, 2. 1999, 3. 2000, 4. 2001, 5. 2002, 6. 2003, 7. 2004, 8. 2005, 9. 2006, 10. 2007, 11. 2008, 12. 2009, 13. 2010, 14. 2011, 15. 2012, 16. 2013, 17. 2014, 18. 2015, 19. 2016, 20. 2017, 21. 2018, 22. 2019, 23. 2020, 24. 2021, 25. 2022, 26. 2023, 27. 2024, 28. 2025, 29. 2026, 30. 2027, 31. 2028, 32. 2029, 33. 2030, 34. 2031, 35. 2032, 36. 2033, 37. 2034, 38. 2035, 39. 2036, 40. 2037, 41. 2038, 42. 2039, 43. 2040, 44. 2041, 45. 2042, 46. 2043, 47. 2044, 48. 2045, 49. 2046, 50. 2047, 51. 2048, 52. 2049, 53. 2050, 54. 2051, 55. 2052, 56. 2053, 57. 2054, 58. 2055, 59. 2056, 60. 2057, 61. 2058, 62. 2059, 63. 2060, 64. 2061, 65. 2062, 66. 2063, 67. 2064, 68. 2065, 69. 2066, 70. 2067, 71. 2068, 72. 2069, 73. 2070, 74. 2071, 75. 2072, 76. 2073, 77. 2074, 78. 2075, 79. 2076, 80. 2077, 81. 2078, 82. 2079, 83. 2080, 84. 2081, 85. 2082, 86. 2083, 87. 2084, 88. 2085, 89. 2086, 90. 2087, 91. 2088, 92. 2089, 93. 2090, 94. 2091, 95. 2092, 96. 2093, 97. 2094, 98. 2095, 99. 2096, 100. 2097, 101. 2098, 102. 2099, 103. 2100, 104. 2101, 105. 2102, 106. 2103, 107. 2104, 108. 2105, 109. 2106, 110. 2107, 111. 2108, 112. 2109, 113. 2110, 114. 2111, 115. 2112, 116. 2113, 117. 2114, 118. 2115, 119. 2116, 120. 2117, 121. 2118, 122. 2119, 123. 2120, 124. 2121, 125. 2122, 126. 2123, 127. 2124, 128. 2125, 129. 2126, 130. 2127, 131. 2128, 132. 2129, 133. 2130, 134. 2131, 135. 2132, 136. 2133, 137. 2134, 138. 2135, 139. 2136, 140. 2137, 141. 2138, 142. 2139, 143. 2140, 144. 2141, 145. 2142, 146. 2143, 147. 2144, 148. 2145, 149. 2146, 150. 2147, 151. 2148, 152. 2149, 153. 2150, 154. 2151, 155. 2152, 156. 2153, 157. 2154, 158. 2155, 159. 2156, 160. 2157, 161. 2158, 162. 2159, 163. 2160, 164. 2161, 165. 2162, 166. 2163, 167. 2164, 168. 2165, 169. 2166, 170. 2167, 171. 2168, 172. 2169, 173. 2170, 174. 2171, 175. 2172, 176. 2173, 177. 2174, 178. 2175, 179. 2176, 180. 2177, 181. 2178, 182. 2179, 183. 2180, 184. 2181, 185. 2182, 186. 2183, 187. 2184, 188. 2185, 189. 2186, 190. 2187, 191. 2188, 192. 2189, 193. 2190, 194. 2191, 195. 2192, 196. 2193, 197. 2194, 198. 2195, 199. 2196, 200. 2197, 201. 2198, 202. 2199, 203. 2200, 204. 2201, 205. 2202, 206. 2203, 207. 2204, 208. 2205, 209. 2206, 210. 2207, 211. 2208, 212. 2209, 213. 2210, 214. 2211, 215. 2212, 216. 2213, 217. 2214, 218. 2215, 219. 2216, 220. 2217, 221. 2218, 222. 2219, 223. 2220, 224. 2221, 225. 2222, 226. 2223, 227. 2224, 228. 2225, 229. 2226, 230. 2227, 231. 2228, 232. 2229, 233. 2230, 234. 2231, 235. 2232, 236. 2233, 237. 2234, 238. 2235, 239. 2236, 240. 2237, 241. 2238, 242. 2239, 243. 2240, 244. 2241, 245. 2242, 246. 2243, 247. 2244, 248. 2245, 249. 2246, 250. 2247, 251. 2248, 252. 2249, 253. 2250, 254. 2251, 255. 2252, 256. 2253, 257. 2254, 258. 2255, 259. 2256, 260. 2257, 261. 2258, 262. 2259, 263. 2260, 264. 2261, 265. 2262, 266. 2263, 267. 2264, 268. 2265, 269. 2266, 270. 2267, 271. 2268, 272. 2269, 273. 2270, 274. 2271, 275. 2272, 276. 2273, 277. 2274, 278. 2275, 279. 2276, 280. 2277, 281. 2278, 282. 2279, 283. 2280, 284. 2281, 285. 2282, 286. 2283, 287. 2284, 288. 2285, 289. 2286, 290. 2287, 291. 2288, 292. 2289, 293. 2290, 294. 2291, 295. 2292, 296. 2293, 297. 2294, 298. 2295, 299. 2296, 300. 2297, 301. 2298, 302. 2299, 303. 2300, 304. 2301, 305. 2302, 306. 2303, 307. 2304, 308. 2305, 309. 2306, 310. 2307, 311. 2308, 312. 2309, 313. 2310, 314. 2311, 315. 2312, 316. 2313, 317. 2314, 318. 2315, 319. 2316, 320. 2317, 321. 2318, 322. 2319, 323. 2320, 324. 2321, 325. 2322, 326. 2323, 327. 2324, 328. 2325, 329. 2326, 330. 2327, 331. 2328, 332. 2329, 333. 2330, 334. 2331, 335. 2332, 336. 2333, 337. 2334, 338. 2335, 339. 2336, 340. 2337, 341. 2338, 342. 2339, 343. 2340, 344. 2341, 345. 2342, 346. 2343, 347. 2344, 348. 2345, 349. 2346, 350. 2347, 351. 2348, 352. 2349, 353. 2350, 354. 2351, 355. 2352, 356. 2353, 357. 2354, 358. 2355, 359. 2356, 360. 2357, 361. 2358, 362. 2359, 363. 2360, 364. 2361, 365. 2362, 366. 2363, 367. 2364, 368. 2365, 369. 2366, 370. 2367, 371. 2368, 372. 2369, 373. 2370, 374. 2371, 375. 2372, 376. 2373, 377. 2374, 378. 2375, 379. 2376, 380. 2377, 381. 2378, 382. 2379, 383. 2380, 384. 2381, 385. 2382, 386. 2383, 387. 2384, 388. 2385, 389. 2386, 390. 2387, 391. 2388, 392. 2389, 393. 2390, 394. 2391, 395. 2392, 396. 2393, 397. 2394, 398. 2395, 399. 2396, 400. 2397, 401. 2398, 402. 2399, 403. 2400, 404. 2401, 405. 2402, 406. 2403, 407. 2404, 408. 2405, 409. 2406, 410. 2407, 411. 2408, 412. 2409, 413. 2410, 414. 2411, 415. 2412, 416. 2413, 417. 2414, 418. 2415, 419. 2416, 420. 2417, 421. 2418, 422. 2419, 423. 2420, 424. 2421, 425. 2422, 426. 2423, 427. 2424, 428. 2425, 429. 2426, 430. 2427, 431. 2428, 432. 2429, 433. 2430, 434. 2431, 435. 2432, 436. 2433, 437. 2434, 438. 2435, 439. 2436, 440. 2437, 441. 2438, 442. 2439, 443. 2440, 444. 2441, 445. 2442, 446. 2443, 447. 2444, 448. 2445, 449. 2446, 450. 2447, 451. 2448, 452. 2449, 453. 2450, 454. 2451, 455. 2452, 456. 2453, 457. 2454, 458. 2455, 459. 2456, 460. 2457, 461. 2458, 462. 2459, 463. 2460, 464. 2461, 465. 2462, 466. 2463, 467. 2464, 468. 2465, 469. 2466, 470. 2467, 471. 2468, 472. 2469, 473. 2470, 474. 2471, 475. 2472, 476. 2473, 477. 2474, 478. 2475, 479. 2476, 480. 2477, 481. 2478, 482. 2479, 483. 2480, 484. 2481, 485. 2482, 486. 2483, 487. 2484, 488. 2485, 489. 2486, 490. 2487, 491. 2488, 492. 2489, 493. 2490, 494. 2491, 495. 2492, 496. 2493, 497. 2494, 498. 2495, 499. 2496, 500. 2497, 501. 2498, 502. 2499, 503. 2500, 504. 2501, 505. 2502, 506. 2503, 507. 2504, 508. 2505, 509. 2506, 510. 2507, 511. 2508, 512. 2509, 513. 2510, 514. 2511, 515. 2512, 516. 2513, 517. 2514, 518. 2515, 519. 2516, 520. 2517, 521. 2518, 522. 2519, 523. 2520, 524. 2521, 525. 2522, 526. 2523, 527. 2524, 528. 2525, 529. 2526, 530. 2527, 531. 2528, 532. 2529, 533. 2530, 534. 2531, 535. 2532, 536. 2533, 537. 2534, 538. 2535, 539. 2536, 540. 2537, 541. 2538, 542. 2539, 543. 2540, 544. 2541, 545. 2542, 546. 2543, 547. 2544, 548. 2545, 549. 2546, 550. 2547, 551. 2548, 552. 2549, 553. 2550, 554. 2551, 555. 2552, 556. 2553, 557. 2554, 558. 2555, 559. 2556, 560. 2557, 561. 2558, 562. 2559, 563. 2560, 564. 2561, 565. 2562, 566. 2563, 567. 2564, 568. 2565, 569. 2566, 570. 2567, 571. 2568, 572. 2569, 573. 2570, 574. 2571, 575. 2572, 576. 2573, 577. 2574, 578. 2575, 579. 2576, 580. 2577, 581. 2578, 582. 2579, 583. 2580, 584. 2581, 585. 2582, 586. 2583, 587. 2584, 588. 2585, 589. 2586, 590. 2587, 591. 2588, 592. 2589, 593. 2590, 594. 2591, 595. 2592, 596. 2593, 597. 2594, 598. 2595, 599. 2596, 600. 2597, 601. 2598, 602. 2599, 603. 2600, 604. 2601, 605. 2602, 606. 2603, 607. 2604, 608. 2605, 609. 2606, 610. 2607, 611. 2608, 612. 2609, 613. 2610, 614. 2611, 615. 2612, 616. 2613, 617. 2614, 618. 2615, 619. 2616, 620. 2617, 621. 2618, 622. 2619, 623. 2620, 624. 2621, 625. 2622, 626. 2623, 627. 2624, 628. 2625, 629. 2626, 630. 2627, 631. 2628, 632. 2629, 633. 2630, 634. 2631, 635. 2632, 636. 2633, 637. 2634, 638. 2635, 639. 2636, 640. 2637, 641. 2638, 642. 2639, 643. 2640, 644. 2641, 645. 2642, 646. 2643, 647. 2644, 648. 2645, 649. 2646, 650. 2647, 651. 2648, 652. 2649, 653. 2650, 654. 2651, 655. 2652, 656. 2653, 657. 2654, 658. 2655, 659. 2656, 660. 2657, 661. 2658, 662. 2659, 663. 2660, 664. 2661, 665. 2662, 666. 2663, 667. 2664, 668. 2665, 669. 2666, 670. 2667, 671. 2668, 672. 2669, 673. 2670, 674. 2671, 675. 2672, 676. 2673, 677. 2674, 678. 2675, 679. 2676, 680. 2677, 681. 2678, 682. 2679, 6