

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 und Garagen sind auf folgenden Flächen nicht zulässig:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Auf einem 5,0 m breiten Streifen entlang der Wallhecke.

§ 4

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

Es ist pro Grundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 5

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

Ein Verkehrsanschluß des Flurstückes 20/3 zur geplanten Stichstraße ist nicht zulässig. Die Zufahrt zu diesem Flurstück soll ausschließlich über den Weidenweg erfolgen. Die Wallhecke an der südlichen Grenze des Flurstückes ist nach Westen hin zu verlängern.

§ 6

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:

1. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Schallschutzvorkehrungen in Form geeigneter Grundrissgestaltungen des Erd- und Dachgeschosses zu treffen.
2. Aus Schallschutzgründen ist bei den mit xxx gekennzeichneten Flächen für Außenwand- u. Dachflächen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 50\text{dB}$ erforderlich. Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 40\text{dB}$ aufweisen.
3. Aus Schallschutzgründen ist bei den mit ww gekennzeichneten Flächen für Außenwand- u. Dachflächen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 45\text{dB}$ erforderlich. Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 35\text{dB}$ aufweisen.

4.

Aus Schallschutzgründen ist bei den mit IIII gekennzeichneten Flächen für Außenwand- u. Dachflächen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 40\text{dB}$ erforderlich. Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 30\text{dB}$ aufweisen.

5.

Die unter 1-4 aufgeführten Schallschutzvorkehrungen gelten entsprechend auch für die vorhandene Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen.

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 2,0 m. Dieses Maß darf nur auf der halben Trauflänge unterschritten werden.
2. Als Einfriedigung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Feldahorn). Entlang der Wallhecken sind Zäune und Mauern als Grundstückseinfriedigungen nicht zulässig. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m 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 zu pflanzen sind. Nicht überdachte begrünte Stellplätze z.B. aus Rasensteinen sind nur ausnahmsweise zulässig.

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.

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1990 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 55, 97 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. 164, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden "Textlichen Festsetzungen", sowie den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.
Leer, den 17. September 1993

gez. Boekhoff
Bürgermeister

L.S.

gez. Pühl
Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes Gem. § 9 BauGB

- LWA** Allgemeines Wohngebiet
- I** Zahl der Vollgeschosse
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,5** Geschosflächenzahl
- o** Offene Bauweise
- △** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 6 der Textlichen Festsetzungen)
- Fassaden mit festgesetzten Schallschutzvorkehrungen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- Anschlußbeschränkung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)
- Abstellfläche für Müllabfuhr
- xxx** Grenze unterschiedlicher Schallschutzvorkehrungen
- Grenze des Bebauungsplangebietes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des bisherigen Bebauungsplangebietes
- Flurstücksgrenze
- Eigentums- bzw. Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Zu erhaltende Wallhecke
- Maßzahl

Fallschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl 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 22.05.1991). 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 02. Februar 1994.
Katasteramt Leer
Im Auftrage
gez. Brants
Vermessungsoberamtsrat

Aufstellung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer am 07.04.1993.

Leer, den 17. September 1993.

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor

Aufgestellt:

Leer, den 17. März 1993.

STADT LEER
Baudezernat
Planungsamt
gez. Buhr
Stadtbaurat

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer gemäß § 3 (2) BauGB am 07.04.1993:

Leer, den 17. September 1993.

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegt

gemäß § 3 (2) BauGB vom 17. 5. 1993 bis 17. 6. 1993 (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Pheiderland-Zeitung am 7. 5. 1993 bekanntgemacht).

Leer, den 17. September 1993.

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB

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

Leer, den 19.....

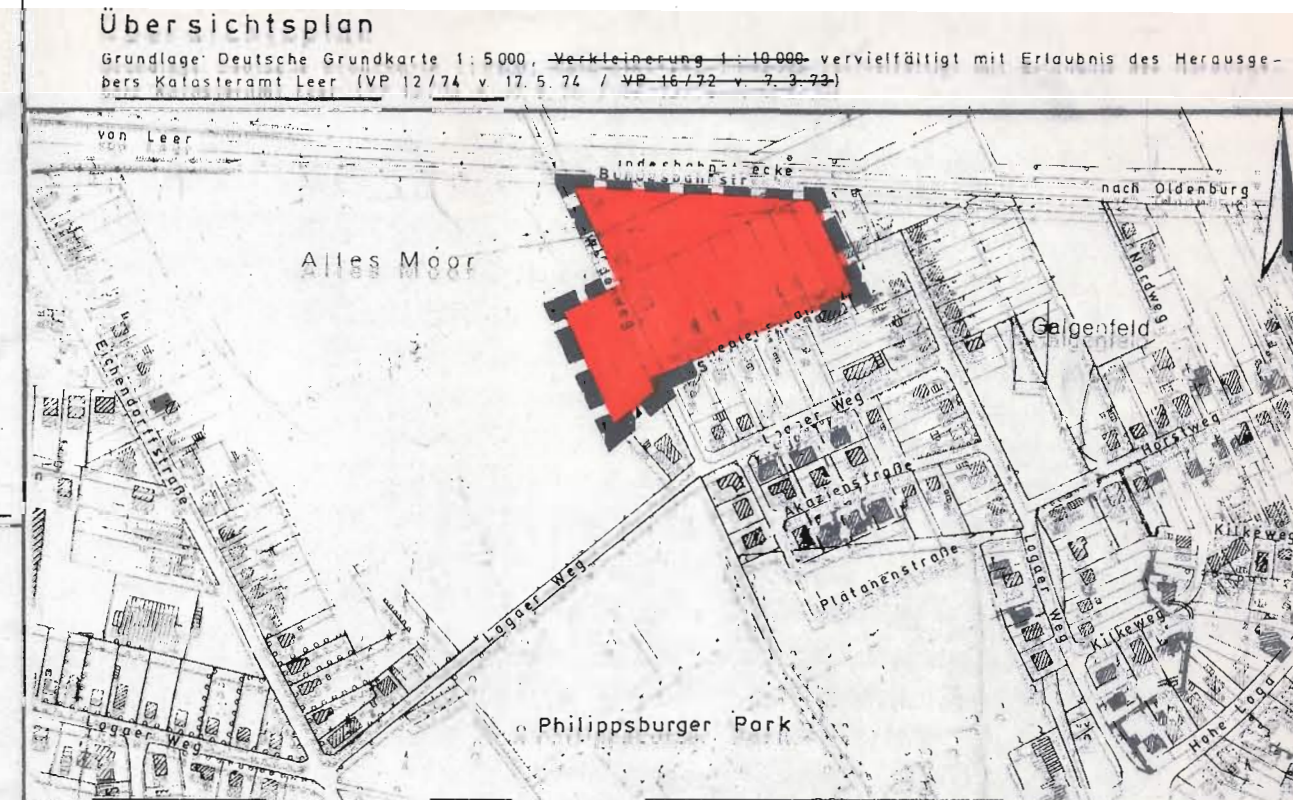
Stadtdirektor

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 16. 9. 1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 17. September 1993.

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor



STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 164

mit baugestalterischen Festsetzungen

im Bereich der Grundstücke Siedlerstraße 18 - 34, Weidenweg 8a - 12 sowie Weidenweg 3 und der nördlich angrenzenden Fläche

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 (6) Maßnahmengesetz zum BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 1. 12. 1993 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 1. 12. 1993 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 2. Dezember 1993.

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verzung der in § 24 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 keine der in § 24 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

Gemarkung Loga Flur 2 tlw.

Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1989, Nds. GVBl. S. 187).
KATASTERAMT LEER

Planunterlage gefertigt am 04.07.91 VP12/74

Katasteramt Leer