

Gemarkung Loga

Flur 1 tlw.

Maßstab 1:1000

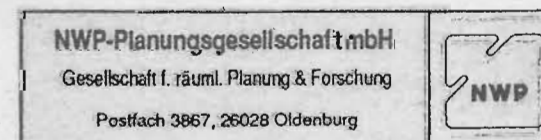
Katasteramt Leer

Planunterlage gefertigt am 02.07.93 / VP/16/93

Katasteramt Leer

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
der:



Textliche Festsetzungen

§ 1

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen 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 4,2 m und die Firsthöhe auf maximal 9,5 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.

§ 3

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

§ 4

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in folgenden Bereichen Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auszuweisen:

entlang der öffentlichen Verkehrsflächen,
entlang der bestehenden und geplanten Wallhecken in einer Breite von 6m, gemessen vom Fuß des Walls.

§ 5

In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB entlang der bestehenden und geplanten Wallhecken 6m breite Schutzstreifen (vom Wallheckenfuß gemessen) festgesetzt, die von Auf- und Abtragungen, Geländeauffüllungen, Materialablagerungen und Flächenversiegelungen freizuhalten sind.

In einem Abstand von einem Meter vom Wallheckenfuß ist parallel zu den bestehenden bzw. geplanten Wallhecken ein 1,5 Meter hoher durchgehender Zaun aus Knotengeflecht (wie in der Landwirtschaft üblich) zu errichten.

Der Teil des Schutzstreifens auf der wallabgewandten Seite des Zaunes kann unter Berücksichtigung der in Satz 1 genannten Einschränkungen gärtnerisch genutzt werden. Der Schutzstreifen auf der wallzugewandten Seite ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

§ 6

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhaltenden Wallhecken sind in jeder Phase der Baudurchführung vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). In einem Abstand von 6 m vom vorhandenen Wallfuß ist in der Phase der Baudurchführung ein standfester 1,8 m hoher Maschendrahtzaun zu errichten.

§ 7

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Bereichen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen - Wallhecke - "Wall 1" sind in einem Abstand von 10 m Stieleichen (Quercus robur), die einen Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm aufweisen, zu pflanzen und zu unterhalten.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1

Auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanbereiches 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 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

Es sind lediglich rote bis rotbraune Dacheindeckungen (Ziegel oder Dachsteine) zugelassen. Das Farbspektrum wird durch folgende RAL-Zeichen konkretisiert: RAL-Nr. 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 6003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012 und 8023. Nicht zugelassen sind weiterhin glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen.

§ 3

Die Außenwände der Gebäude und/oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen sind mit Ausnahme von Tür- und Fensteröffnungen unter Verwendung von roten bis rotbraunen, unglasierten Ziegeln, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Als rot gelten die unter § 2 genannten Farbtonen.

§ 4

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und B) hin ist eine Einfriedung nur mit lebenden Hecken (Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eibe (Taxus baccata), Feldahorn (Acer campestre)) zulässig.
Entlang der bestehenden und geplanten Wallhecken sind Mauern als Einfriedungen nicht zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Zäune zulässig, soweit sie begrünt werden.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

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

Zur Erhaltung der Betriebssicherheit der im westlichen Planbereich vorhandenen HD-Erdgasleitung besteht innerhalb eines 10m breiten Schutzstreifens (beidseitig je 5m) ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitunggefährdender Maßnahmen. Dazu gehört auch das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern.

Wallhecken unterliegen dem Schutz des § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz und dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausnahmen von dieser Vorschrift bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer.

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

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

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 6. 8. 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. 162, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden "Textlichen Festsetzungen", sowie den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Leer, den 16.12.1994

gez. Boekhoff
Bürgermeister

L.S.

gez. Pühl
Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,3 Geschöflichenzahl
- II Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Fußweg
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- private Grünfläche
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen (Wallhecke)
- Erhaltung sonstiger Bepflanzungen (Wallhecke)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- Eigentums- und Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Maßzahl
- Sichtdreiecke
- Trafostation
- Hauptversorgungsleitung (unterirdisch, Gas)
- Gewässer II. Ordnung

Füllschema Nutzungsschablone/Baunutzungsverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Grundflächenzahl	Geschöflichenzahl oder Baumessenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen

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 04.05.1993). 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 20.1.1995
Katasteramt
Im Auftrage:
Vermessungsamtsrat gez. Hartwig

Aufstellung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer am 15.12.1992

Leer, den 15.12.1994

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor

Aufgestellt:

Leer, den 27.9.1994

STADT LEER
Baudezernat
Planungsamt
gez. Tschentscher
Stadtbaurat

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer gemäß § 3 (2) BauGB am 06.07.1994

Leer, den 16.12.1994

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 (2) BauGB vom 05.08.1994 bis 05.09.1994 (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 26.07.1994 bekanntgemacht).

Leer, den 16.12.1994

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 19.12.1994 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Leer, den 19.12.1994

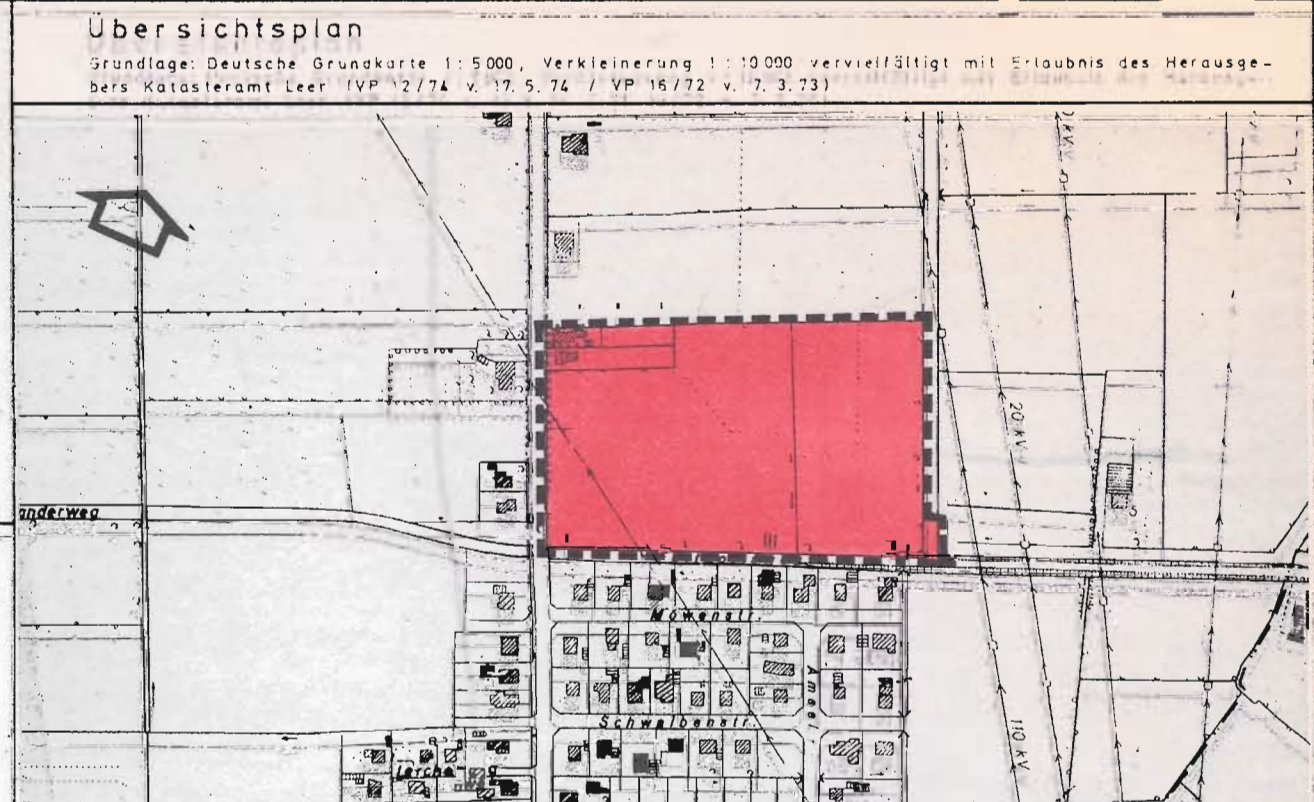
Stadtdirektor

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 15.12.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 16.12.1994

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor



STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 162

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 BauGB
für ein Gebiet östlich des Mittelweges und nördlich des Fettpottsweges

Anzeigeverfahren:
IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG (AZ. IV/61.2-saa/rad) VOM HEUTIGEN TAGE GEMÄß § 11 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB ~~AUSGEÜBT~~ IN FÜR DIE IN BEBAUUNGSPLAN-BEREICHEN KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

LEER, den 5.05.1995

i.A. Jeß

L.S.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.06.1995 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.1995 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 19. Juni 1995

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. Juni 1996

L.S. gez. Pühl
Stadtdirektor

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

Leer, den 17. Juni 2002

L.S. gez. Kellner
Bürgermeister
Stadtdirektor