



Textliche Festsetzungen

§ 1
Gemäß § 4 (4) Baunutzungsverordnung (BaunVO) wird festgesetzt:
Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind für die unmittelbar an die Bahnlinie angrenzenden Grundstücke einschließlich Flurstück 24/30 nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 2
Gemäß § 4 (3) BaunVO wird festgesetzt:
Im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3
Gemäß § 17 (5) BaunVO wird festgesetzt:
Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

§ 4
Gemäß §§ 14 (1) und 12 (6) BaunVO wird festgesetzt:
(1) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Nebenanlagen und Garagen in einem Abstand bis zu 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht errichtet werden.
(2) Nebenanlagen und Garagen dürfen in einem Abstand von 40 m beidseitig der Erdgasleitung nicht errichtet werden.

§ 5
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 Bundesbaugesetz (BBauG) 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 bewertetetes Schalldämmmaß von $R_w = 50$ dB erforderlich. Fenster müssen ein bewertetetes Schalldämmmaß von $R_w = 40$ dB aufweisen.
(3) Aus Schallschutzgründen ist bei den mit wvv gekennzeichneten Flächen für Außenwand - u. Dachflächen ein bewertetetes Schalldämmmaß von $R_w = 45$ dB erforderlich. Fenster müssen ein bewertetetes Schalldämmmaß von $R_w = 35$ dB aufweisen.
(4) Aus Schallschutzgründen ist bei den mit uuu gekennzeichneten Flächen für Außenwand - u. Dachflächen ein bewertetetes Schalldämmmaß von $R_w = 40$ dB erforderlich. Fenster müssen ein bewertetetes Schalldämmmaß von $R_w = 30$ 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.

Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.

§ 6
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG wird festgesetzt:
Für die unmittelbar an die Bahnlinie angrenzenden Grundstücke sind Lücken, soweit sie zwischen den einzelnen Gebäuden nicht durch Garagen oder Nebenanlagen geschlossen werden, durch eine massive und geschlossene Wand von mindestens 2,50 m über Straßenebene zu schließen. Dabei sind erforderliche Durchgänge mit vollflächigen, schalldämmenden Türen zu versehen.

§ 7
Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BBauG wird festgesetzt:
(1) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Bei der Bepflanzung des Grünstreifens entlang der Eisenbahnstrecke Leer-Emden müssen die erforderlichen Pflanzabstände vom Gleis gemäß Merkblatt der Deutschen Bundesbahn eingehalten werden.
(2) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.
(3) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 16. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 9. 1979 (BGBl. I S. 949), und des § 20 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22. 6. 1982 (Nds. GVBl. S. 226), geändert durch Gesetz vom 20. 12. 1984 (Nds. GVBl. S. 283) hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. 72C bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als **Satzung beschlossen**.

Leer, den 19. Februar 1986

gez. Baekhoff L.S. gez. Schaefer
Bürgermeister Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) BBauG

WA Allgemeines Wohngebiet
I Zahl der Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl
o Offene Bauweise
--- Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 5 der textlichen Festsetzungen)
Fassaden mit festgesetzten Schallschutzvorkehrungen
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Abstellfläche für Müllabfuhr
Erdgasleitung
Sichtdreieck (Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe ≥ 80 cm über Fahrbahn freizuhalten)
Grenze unterschiedlicher Schallschutzvorkehrungen
Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BBauG)
Private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BBauG)
Anpflanzen von Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BBauG)
Grenze des Bebauungsplangebietes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

--- Grenze des bisherigen und der angrenzenden Bebauungsplangebietes
--- Flurstücksgrenze
--- Eigentums- bzw. Grundstücksgrenze
--- Vorhandene Gebäude
--- Trafo
--- Sichtdreieck
k 50 Maßzahl

Füllschema Nutzungsschablone

Anf. der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl

Baunutzungsverordnung 1977

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 12. 1. 1984). 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 12. 1. 1984. Az.: 05103/104/86

Leer, den 14. März 1986
Katasteramt
gez. Weiß
Verm. Direktor

Ausstellung beschlossen
vom Rat der Stadt Leer am 26. 4. 1976.

Leer, den 19. Februar 1986
L.S. gez. Schaefer
Stadtdirektor

Aufgestellt:
Leer, den 4. September 1985.
STADT LEER
Bürgermeister
gez. Buhr
Stadtbaurat

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen
vom Rat der Stadt Leer gemäß § 2a (6) BBauG am 5. 11. 1985.

Leer, den 19. Februar 1986
L.S. gez. Schaefer
Stadtdirektor

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich auszuweisen
gemäß § 2a (6) BBauG vom 10. 12. 1985 bis 10. 1. 1986 (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 2. 12. 1985 bekanntgemacht).

Leer, den 19. Februar 1986
L.S. gez. Schaefer
Stadtdirektor

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG
Der Rat der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 19. 1. 1986 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Leer, den 19. 1. 1986
Stadtdirektor

Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen
Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG in seiner Sitzung am 18. 2. 1986 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 19. Februar 1986
L.S. gez. Schaefer
Stadtdirektor



STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 72C

für ein Gebiet beiderseits des Kolkweges westlich der Bundesbahnstrecke Leer-Emden

Genehmigungsvermerk:
Der Bebauungsplan ist mit Verf. (Az.: IV/61.2 Saa/Di) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt / teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom ... gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Leer, den 12. Mai 1986
Landkreis Leer, IV/61
Im Auftrage:
L.S. gez. Scheckermann

Inkrafttreten des Bebauungsplans:
Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 2. 6. 1986 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 2. 6. 1986 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 3. Juni 1986
L.S. gez. Schaefer
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verboten oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Leer, den 3. Juni 1987
L.S. gez. Schaefer
Stadtdirektor