

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

§ 1

Gemäß § 9(1) Nr. 6 Baugesetzbuch(BauGB) wird festgesetzt:
Im Bebauungsplangebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

§ 2

Gemäß § 1(6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung(BauNVO) wird festgesetzt:
Die nach § 4(3) BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16(3) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:
Im Bebauungsplangebiet sind nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachaufbaukante und aufgehendem Mauerwerk) von 4,20 m sowie einer Firsthöhe von maximal 9,50 m über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie für technische Anlagen des Immissions-schutzes.

§ 4

Gemäß § 14(1) und 12(2) BauNVO wird festgesetzt:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig; entlang des Gehweges ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

§ 5

1. Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB und 25b BauGB wird festgesetzt:
Im Bebauungsplangebiet ist vom Grundstückseigentümer, bei Erbbaurechtsgrundstücken vom Erbbaurechtigen, pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 3xv., m.B., 14-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang eines Laubbaumes ist eine Nachpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum vorzunehmen.

2. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist je angefangener vierter Stellplatz ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe, zu pflanzen.

§ 6

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt:
Der Dikeelddamm und der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Entwässerungsgraben sind naturnah auszubauen mit Uferabflachungen und Ausbuchtungen. Eine extensiv gepflegte Wildwiese (einmalige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes) ist anzulegen mit der Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe

Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Fraxinus excelsior (Esche)

Sträucher (Sol., 3 x verpflanzt, mit Ballen, 150-200

Rhamnus frampala (Faulbaum)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Salix caprea (Salweide)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Holunder)

Pflege

- Bäumen bzw. Reinigung der Gräben nur zwischen 31. August und 31. Oktober. Röhricht darf in dieser Zeit nur auf einer Seite zurückgeschnitten werden.

- Mahd der Grabenböschung nicht vor Mitte Juli und Entfernung des Mähgutes.

- Trockengefallene Gräben dürfen nicht durchgemäht werden, erlaubt ist eine einmalige Mahd im Herbst mit Abräumung des Mähgutes.

§ 7

Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt:

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschosfläche mitzurechnen.

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 13.7.1995 (Nds. GVBl. S. 193) und des § 10 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. 169, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden "Textuellen Festsetzungen", sowie den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Leer, den 19. Dezember 1997

gez. Boekhoff L.S.
Bürgermeister

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

- 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 sowie Gebäude besonderer Art gemäß § 12 BauNVO. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig. Als Nurdachhäuser gelten auch Gebäude mit Traufhöhen unter 2 m. Dieses Maß darf nur auf der halben Traufhöhe unterschritten werden.
- 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, 3003, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8023. Nicht zugelassen sind weiterhin glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen. Gemäß § 95 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten.
- Die Außenwände der Gebäude und die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen sind, mit Ausnahme von Tür- und Fensteröffnungen, unter Verwendung von roten bis rotbraunen, unglasierten Ziegeln, Sicht- oder Verblendauswerk zu errichten. Als rot bis rotbraun gelten die unter Nr. 2 genannten Farbtöne.
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine Einfriedung nur mit lebenden Hecken (Hainbuche/Carpinus betulus, Liguster/Ligustrum vulgare, Weißdorn/Crataegus monogyna, Rotbuche/Fagus sylvatica, Buchsbaum/Buxus sempervirens, Feldahorn/Acer campestre, Stechpalme/Ilex aquifolium, Elbe/Taxus baccata) zulässig. Zäune an den übrigen Grundstücksgrenzen müssen begrünt werden.
- Zwischen Straßengrenzungslinie und der Vorderflucht der geplanten Gebäude sind mit Ausnahme der Grundstücksfuhrten Gartenflächen anzulegen, auf denen überwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können hier ausnahmsweise zugelassen werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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 für die Archäologische 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, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

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
- SO Gemeinbedarfsfläche

- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- +D Zusätzliches Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig
- 03 Grundflächenzahl
- 05 Baumassenzahl
- o Offene Bauweise
- △ Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Sb Sonderbauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand - Bauweise und einer Länge über 50m)
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- Traufhöhe
- TH Firsthöhe
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geh- und Radweg
- V Verkehrsgrünfläche
- Anschiußbeschränkung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)
- Abstellfläche für Müllgeföhr

- Versorgungsfläche
- Elektrizität (Umformerstation)

- 20kV - Freileitung
- Erdgasleitung

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Grünanlage
- Sportplatz
- Bolzplatz
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern

- Stellplätze
- Garagen
- mit Geh- u. Fahrrechten zu belastende Flächen
- Sichtdreieck (Reinigung mit einer Höhe 2,80m über Fahrbahn freizuhalten)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplangebietes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze der angrenzenden Bebauungsplangebietes
- Flurstücksgrenze
- Eigentums- bzw. Grundstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Umgrünung des Sanierungsgebietes
- „Ensembleschutz“ (Gesamtheit baulicher Anlagen unter Denkmalschutz)
- Zu erhaltende Gebäude
- Graben
- Trafo
- Sichtdreieck
- Bahnanlage
- vorhandener Baumbestand
- Erhaltung einer Wallhecke
- Maßzahl

Füllschema 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, sind diese umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische 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.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht werden.

Leer, den 2. Dez. 1997

L.S. gez. W. Kellner
Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.08.1998). 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 21. Januar 1998
Katasteramt Leer
Im Auftrag: gez. Brants
Vermessungsbeamteter

Aufstellung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer am 29.08.1996.

Leer, den 19. Dezember 1997

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Aufgestellt:

Leer, den 06. November 1997

STADT LEER
Baudezernat
Planungsamt

gez. Tschentscher
Stadtbaudirektor

Bebauungsplanentwurf und Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer gemäß § 3(2) BauGB am 29.08.1996

Leer, den 19. Dezember 1997

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegt

gemäß § 3(2) BauGB vom 04.08.1997 bis 04.09.1997. Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 25.07.1997 bekanntgemacht.

Leer, den 19. Dezember 1997

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3(3) BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 19.12.1997 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3(3) BauGB beschlossen.

Leer, den 19. Dezember 1997

Bürgermeister

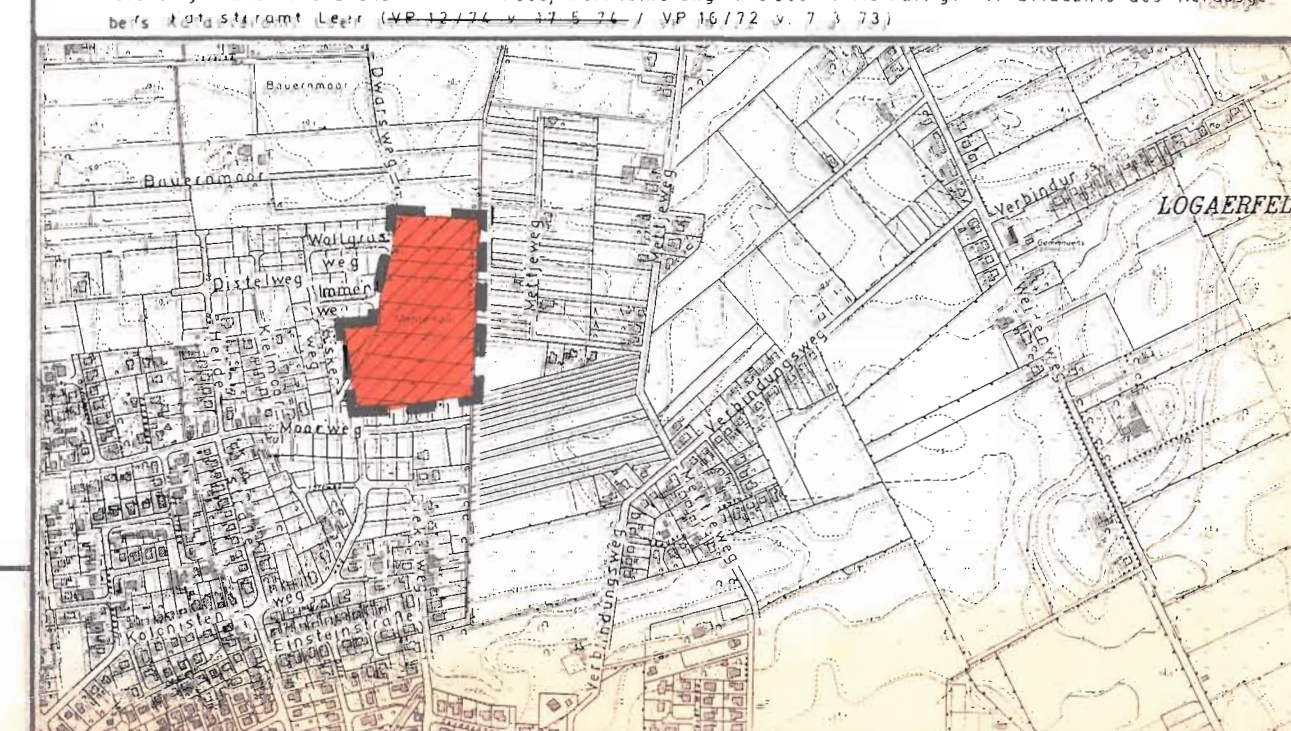
Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 18.12.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 19. Dezember 1997

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Übersichtsplan
Grundgröße: Deutsche Grundkarte 1:5000, Verkleinerung 1:10000, Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers
Verf. Katasteramt Leer (KAT 16/12/97) (1:5000) (VP 16/12/97) (1:10000)



STADT LEER Bebauungsplan Nr. 169 mit örtlichen Bauvorschriften

für ein Gebiet nördlich des Moorweges zwischen Dwarweg und Dikeelddamm - schießloot

Anzeigeverfahren

Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Az.: 61.13 - saa/du) vom heutigen Tage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Leer, den 20. 11. 1998

Aufsichtsbehörde, Landkreis Leer, L.S. gez. i. A. Jen

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 Absatz 1 im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 01.12.1998 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.12.1998 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 2. Dezember 1998

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verhältniss- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht werden.

Leer, den 2. Dezember 1998

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Gemarkung Heisfelde
Flur 3



Bebauungsplangebiet
Nr. 163

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 18.12.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

STADT LEER
Bürgermeister

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.7.1985 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989 Nds. GVBl. S. 345).

Planunterlage gefertigt am: 10.09.96 VPI/11/96

Katasteramt Leer

Gemarkung Heisfelde Flur 3 Hw.

Maßstab 1:1000

Planunterlage