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 6.6.1986 (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. 163, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden /~~nebenstehenden~~ "Textlichen Festsetzungen", sowie den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Leer, den 20. Dezember 1996

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

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 Beauftragtem für die Archäologische Denkmalpfege 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 zuständischen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

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. Erlaubt sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten zur Erhaltung oder zur Schaffung eines möglichst dichten Bewuchses mit Bäumen, Sträuchern, Kräutern und Gräsern standortgerechter, heimischer Arten. In der Regel können die Wallhecken weitgehend der Natur überlassen werden. Ihre Einbeziehung in die gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig.
Ausnahmen von dieser Vorschrift bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer.

TEXTLICHE 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 Dachhautoberkante 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 Immissionsschutzes.

§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

Gemäß §9(1) Nr. 25a BauGB und 25b BauGB wird festgesetzt:
1. Im Bebauungsplangebiet ist vom Grundstückseigentümer, bei Erbbaurechtsgrundstücken vom Erbbauberechtigten, 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.
2. Die im Bebauungsplangebiet mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind vom Grundstückseigentümer, bei Erbbaugrundstücken vom Erbbauberechtigten, vollflächig ausschließlich mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß Vorgabe des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und zu unterhalten.
3. Die Bepflanzung neuer Wallhecken sowie die Nachpflanzung vorhandener Wallhecken ist gemäß "Wallheckenmerkblatt" des Landkreises Leer durchzuführen.
4. Der Spielplatz ist mit standortgerechten, heimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.
5. 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 1m Stammhöhe, zu pflanzen.
6. Während der Bauzeit ist ein 1,80 m hoher standfester Zaun in 6m Entfernung, gemessen ab Wallfuß, parallel zur Wallhecke aufzustellen. Das Ab-oder Zwischenlagern von Bodenaushub und Baustoffen ist auf dieser Fläche verboten, ebenso das Aufstellen von Bauwagen, Toiletten- und Gerätehäusern. Im übrigen gelten die Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
7. Der im Plangebiet festgesetzte Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten. Bei Abgang eines Laubbaumes ist eine Nachpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum vorzunehmen.

§6

Gemäß §9(1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt:
1. Entlang der vorhandenen und neu anzulegenden Wallhecken und vorhandenen Baum- und Strauchhecken darf ein 6 m breiter Streifen (gemessen ab Wallfuß) nur mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes bepflanzt werden oder als extensive Rasenfläche (Mahd höchstens zwei mal jährlich mit Abfuhr des Mähgutes) genutzt werden.
2. Vorhandene Wallheckengräben sind zu erhalten oder bei Bedarf wieder herzustellen. Eine künstlich hergestellte Uferversicherung ist nicht erlaubt.
Die Abflachung von steilen Grabenböschungen ist erwünscht.
(Böschungsneigung mindestens 1 : 3)

Pflege:

- Räumen bzw. Reinigung der Gräben nur zwischen 31. August und 31. Oktober. Räumgut 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.

3. Naturnaher Ausbau des Diekeldammschlootes mit Uferabflachungen und Ausbuchtungen sowie Anlage einer extensiv gepflegten Wildwiese (einmalige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes) und Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Bäume (H., 3xv., m. B.m 14-16)

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

Sträucher(Sol., 3xv., m.B., 150-200)

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

Gestaltung von Straßen und Wegen

Im Bereich der öffentlichen Grünanlage entlang des Diekeldammschlootes ist der Wanderweg mit wassergebundener Wegedecke und beidseitiger Kantensteineinfassung anzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 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 sowie Gebäude besonderer Art gemäß §12 BauNVO. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig. Als Nurdachhäuser gelten auch Gebäude mit Traufhöhen unter 2m. Dieses Maß darf nur auf der halben Traufläge 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, 3003, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8023. Nicht zugelassen sind weiterhin glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen. Gemäß §85 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.
3. 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 Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Als rot bis rotbraun gelten die unter Nr.2 genannten Farbtöne.
4. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine Einfriedung nur mit lebenden Hecken(Hainbuche/Carpitus betulus, Liguster/Ligustrum vulgare, Weißdorn/Crataegus monogyna, Rotbuche/Fagus sylvatica, Buchsbaum/Buxus sempervirens, Feldahorn/Acer campreste,Stechpalme/Ilex aquifolium, Eibe/Taxus baccata) zulässig. Zäune an den übrigen Grundstücksgrenzen müssen begrünt werden.
5. 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 könnten hier ausnahmsweise zugelassen werden.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/ umstehende Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift der/des Bebauungsplanes Nr. 163
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)
übereinstimmt.
Leer, den 04. APR. 1997
(Siegel) STADT LEER DER BÜRGERMEISTER
i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

- Verwendete Planzeichen
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE/E Eingeschränktes Gewerbegebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- Gemeinbedarfsfläche
- Kindergarten

- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- +ID Zusätzliches Vollgeschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig
- 0,3 Grundflächenzahl
- (0,5) Geschoßflächenzahl
- 2,0 Baumassenzahl
- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Sb Sonderbauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand "Bauwich" und einer Länge über 50m)
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geh / Radweg
- V Verkehrsgrünfläche
- Anschlußbeschränkung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)
- M Abstellfläche für Müllabfuhr

- Versorgungsfläche
- Elektrizität (Umformerstation)

- 20kV - Freileitung
- Erdgasleitung

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Grünanlage
- Sportplatz
- Bolzplatz
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen bzw. Wallhecken
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- St Stellplätze
- Ga Garagen
- mit Geh-u. Fahrrechten zu belastende Flächen
- Sichtdreieck (Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderndenNutzung und Bepflanzung mit einer Höhe ± 80cm über Fahrbahn freizuhalten.)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplangebietes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze der angrenzenden Bebauungsplangebiete
- Flurstücksgrenze
- Eigentums- bzw. Grundstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes
- „Ensembleschutz" (Gesamtheit baulicher Anlagen unter Denkmalschutz)
- Zu erhaltende Gebäude
- Graben
- T Trafo
- Sichtdreieck
- Bahnanlage
- vorhandener Baumbestand
- Erhaltung von Wallhecken
- 20,0 Maßzahl

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl

Baunutzungsverordnung 1990

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

Leer, den 02. August 2004 19...

L.S. gez. 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 26.05.1994). 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 .....
L.S.

Leer, den 07. März 1997
Katasteramt
Im Auftrage:
gez. Brants
Vermessungsoberamtrat

Aufstellung beschlossen

vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer am 15.12.1992.

Leer, den 20. Dezember 1996

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Aufgestellt:

Leer, den 26. November 1996

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 15.08.1996.

Leer, den 20. Dezember 1996

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 (2) BauGB vom 30. 8. 1996 bis 30. 9. 1996 (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 21. 8. 1996 bekanntgemacht).

Leer, den 20. Dezember 1996

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am .....19... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Leer, den .....19...

Bürgermeister

Als Satzung beschlossen sowie Begründung beschlossen

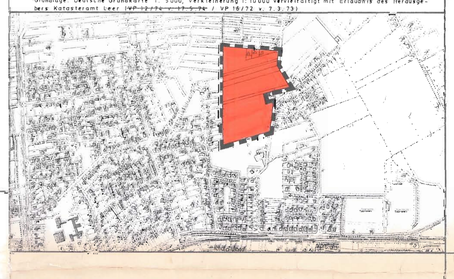
Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.12.1996 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 20. Dezember 1996

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Übersichtsplan

Grundlage: Deutsche Grundkarte 1: 5000, Verkleinerung 1: 10000 vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Leer (vgl. §2 Nds. VermKatG / VP 16/72 v. 7.3.73)



STADT LEER

Bebauungsplan Nr. 163

mit örtlichen Bauvorschriften

für ein Gebiet zwischen Verbindungsweg/ Mettjeweg und Diekelschloot sowie zwischen dem Grundstück Verbindungsweg 82 und den Grundstücken Mettjeweg 69-73

Anzeigeverfahren:

Im Anzeigeverfahren habe ich mit verfügung, Az. IV/61.13 saa, vom heutigen Tage gemäß §11(3) BauGB i.V. mit §6 Abs. 2 und 4 BauGB keine verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Leer, den 09. Juli 1997
gez. 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 01. 08. 1997 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01. 08. 1997 rechtsverbindlich geworden und wird danach im Planungsamt der Stadt Leer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Leer, den 04. August 1997

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

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 04. August 1998

L.S. gez. Boekhoff
Bürgermeister

Gemarkung Loga Flur 1 teilw. Maßstab 1:1000 Planunterlage

Planunterlage gefertigt am 06.07.94 V(P)23/94
Katasteramt Leer

Planunterlage ergänzt am V(P)
Katasteramt Leer