



Gem. Heisfelde Flur 2tlw. Maßstab 1:1000 Planunterlage

Ergänzt und beglaubigt:
Leer, den 11.1.1978
Katasteramt
i.V. *Abulmann*
Verm.-O-Rat
Ausgefertigt Leer, den 17.5.1978
Katasteramt
i.V. *Abulmann*
Verm. Rat
VIP: 12/76

Textliche Festsetzungen:

51 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß §4(4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

52 Gemäß §17(5) BauNVO können im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschäftflächenzahl nicht überschritten wird.

53 Die nach §4(3) BauNVO im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Ausnahmen werden gemäß §1(4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

54 Werden Gebäude von Baugrenzen durchschnitten, so ist die Baugrenze einzuhalten, wenn die vorhandenen Gebäude durch Neubauten ersetzt oder erhebliche Um- oder Erweiterungsbauten durchgeführt werden. Geringfügige Umbau- und Reparaturarbeiten können ohne Rücksicht auf die Baugrenze ausgeführt werden.

55 Gemäß §23(3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Erker, Kellereingänge, Balkone usw.) bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß §7(7) NBauO handelt.

56 Gemäß §9(1) Nr.3 BBauG ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m² erforderlich.

57 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß §9 Abs.1 Nr.25b BBauG zu erhalten. Die Straßenbepflanzung ist gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BBauG mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

58 Der Bahnübergang im Zuge des Moorweges wird nach Fertigstellung der Überführung über die Bundesbahnstrecke Leer - Emden aufgehoben.

59 Gemäß §9(1) Nr.24 BBauG sind bei der Errichtung von Gebäuden westlich der Planstraße A bauliche Schallschutzvorkehrungen in Form geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen.
a) Für die mit www gekennzeichneten Fassaden ist entweder der Nachweis einer mittleren Flächenmasse von $g = 250 \text{ kg/m}^2$ oder die Vorlage eines Prüfzeugnisses über ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 45 \text{ dB}$ notwendig. Fenster in diesen Fassaden müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 35 \text{ dB}$ erreichen.
b) Für die mit IIIII gekennzeichneten Fassaden ist entweder der Nachweis einer mittleren Flächenmasse von $g = 150 \text{ kg/m}^2$ oder die Vorlage eines Prüfzeugnisses über ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 40 \text{ dB}$ erforderlich. Fenster in diesen Fassaden müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 30 \text{ dB}$ aufweisen.

Art und Maß der baulichen Nutzung	
Bezeichnung des Gebietes	Anzahl der Geschosse
WA	I - o
0,3	0,5
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschäftflächenzahl (GFZ)
Bauutzungsverordnung 1977	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
o Offene Bauweise	
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

STADT LEER

Bebauungsplan Nr.72 B

für ein Gebiet beiderseits des Moorweges zwischen Heisfelder Straße und der Bundesbahnstrecke Leer - Emden.
- Ortschaft Heisfelde -

Genehmigungsvermerk:
Genehmigt gemäß §11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256).
Aurich, den 2. März 1978
Bezirksregierung Weser - Ems
Außenstelle 2960 Aurich
-214-AUR-21102(1225/77)
Im Auftrage:
gez. Dr. Müller
L.S.

Zeichenerklärung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Spielplatz
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Umformerstation
- Gasreglerstation
- Fassaden mit festgesetzten Schallschutzvorkehrungen
- Telefonhäuschen
- Organische Parkflächen
- Häufung von Naturdenkmälern

Sichtdreieck
Die Sichtdreiecke sind von sichtbehinderndem Bewuchs und Baulichkeiten aller Art mit mehr als 0,80m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bereits vorhandenen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.1.1978). 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.
Leer, den 2.2.1978
Katasteramt
i.V. *Abulmann*
Verm.-O-Rat

Aufstellung beschlossen
vom Rat der Stadt Leer gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) BBauG am 25.06.1976.
Leer, den 24. Januar 1978
Bürgermeister *Klein*
Stadtrat

Aufgestellt:
Leer, den 14. Juli 1977
STADT LEER
Baubürgeramt
Stadtrat

Zugesimmt und öffentliche Auslegung beschlossen
vom Rat der Stadt Leer gemäß § 2a(6) BBauG am 20.09.1977.
Leer, den 24. Januar 1978
Bürgermeister *Klein*
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegt
gemäß § 2a(6) BBauG vom 21.09.1977 bis 21.10.1977 (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen-Zeitung und der Rheiderland-Zeitung am 14.09.1977 bekanntgemacht).
Leer, den 24. Januar 1978
Bürgermeister *Klein*
Stadtrat

Als Satzung beschlossen
auf Grund der §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeverordnung vom 4. März 1955 (Mds. GV Bl. Nr. 6 S. 55) in der jetzt gültigen Fassung und des § 10 BBauG vom 23. Juni 1960 in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) vom Rat der Stadt Leer in seiner Sitzung am 8.11.1977.
Leer, den 24. Januar 1978
Bürgermeister *Klein*
Stadtrat

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 12 BBauG vom 20.04.1976 an einem Montag öffentlich aus.
Die Genehmigung sowie Ort und Dauer der Auslegung sind im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist ab 20.04.1978 (Ausgabedatum dieses Amtsblattes) rechtsverbindlich.
Leer, den 12. April 1978
Bürgermeister *Klein*
Stadtrat
gez. v. Haus
Stadtdirektor
L.S.