

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 Bauordnungsverordnung (BauVO) wird festgesetzt:
Die nach §1 (3) BauVO zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§3
Gemäß §9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §16 (3) Nr. 2 BauVO wird festgesetzt:
Im Bebauungsplangebiet sind nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (Schneithöhe) zwischen Dachstuhlansatz und aufstehendem Mauerwerk von 4,20 m sowie einer Firsthöhe von maximal 9,10 m über Bezugsfläche zulässig. Bezugsfläche ist die oberste der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauten im Sinne des Bauordnungsrechts sowie für technische Anlagen des Immissions-schutzes.

§4
Gemäß §14 (1) und 12 (2) BauVO wird festgesetzt:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO und Garagen gemäß § 12 BauVO nicht zulässig; entlang des Gehweges ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

§5
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:
Da der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch Verkehrsmittel der Bundesbahnstrecke Leer - Oldenburg und Sportplatz vorbelastet ist, und eine Überschneidung der Orientierungs- / Planwerke vorliegt, werden für die Ausweisung als allgemeine Wohngebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Bereich der Bahnlinie bis zu einem Abstand von 200 m von der Gleismitte sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen der Schutzklasse 2 vorzusehen. Außenwohnbereiche die dem vollen Schallschutz unterliegen sind hier durch Abschirmmaßnahmen, mindestens 1,80m hoch, R'w ≥ 30dB, am Außenbereich direkt zu schützen.
- Im Bereich von der Bahnlinie bis zu einem Abstand von 200 m von der Gleismitte sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen, die auf der Südseite angeordnet sind, mit der Schallschutzklasse 2 vorzusehen und Schallschuttmäuer einbauen.

- Im Bereich von der Bahnlinie ab einem Abstand von 300 m von der Gleismitte sind Fenster von Schlafräumen, die auf der Südseite angeordnet sind, mit der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.
- Die vorgeschriebenen Schallschutzvorkehrungen gelten entsprechend auch für die vorhandene Bebauung, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen.
- In der ersten Bauzeile entlang des Sportplatzes (40 m Abstand zur Grundstücksgrenze der Sportanlagen) sind in den zu den Sportanlagen gerechneten Wohngebäudeflächen Fenster der Schutzklasse 2 vorzusehen. Außerdem dürfen in diesen Wohngebäudeflächen keine senkrecht stehenden Fenster bei Wohn- und Schlafräumen (Ausnahme: z.B. Küchen, Flure, Bäder und Hauswirtschaftsräume) in Übergangsbereich verwendet werden.

§6
Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB und 21b BauGB wird festgesetzt:
Im Bebauungsplangebiet ist vom Grundstückseigentümer, bei Erbaurechtsgrundstücken vom Erbauberechtigten, pro angelegtem 600 qm Grundfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbau (Hochstamm, 3x verplant auf 100m, 10-15 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang eines Laubbaums ist eine Nachpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Laubbau vorzunehmen.

- Die Pflanzung neuer Wallhecken sowie die Nachpflanzung vorhandener Wallhecken ist gemäß "Wallheckenmerkblatt" des Landkreises Leer durchzuführen.
- Der Spielplatz ist mit standortgerechten, heimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.
- Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist je angelegtem vierter Stellplatz ein heimischer, standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe, zu pflanzen.

§7

- Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt:
- Entlang der vorhandenen und neu anzulegenden Wallhecken und vorhandenen Bäumen und Sträuchern darf ein 3 m breiter Streifen (gemessen ab Wallfuß) nur mit heimischen Sträuchern, Sträudern oder Bodendeckern bepflanzt oder als Rasenfläche genutzt werden. Die Anlage von Bäumen oder die Aufstellung von Geräteschuppen ist unzulässig.
 - Vorhandene Wallheckengräben sind zu erhalten oder bei Bedarf wieder herzustellen. Eine künstlich hergestellte Übersicherung ist nicht erlaubt. Die Anbindung von steilen Grabenböschungen ist erwünscht. (Böschungsschneigung mindestens 1 : 3).

Fliese

- Räumen bzw. Reinigung der Gräben nicht zwischen 01. März und 31. August. Mörtel darf in dieser Zeit nur auf einer Seite zurückgeschüttet werden.
- Mahd der Grabenböschung nicht vor Mitte Juli und Entfernung des Mahgut.
- Trockengefallene Gräben dürfen nicht durchgehärtet werden, erlaubt ist eine einmalige Mahd im Herbst mit Abklärung des Mahgut.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß §§ 56, 97 und 98 NBO u.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. Hier von ausgenommen sind Dachbauten, Zwerchgiebel, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freizeit, transparente Gebäude (Wintergärten) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO sowie Hauptgebäude besonderer Art gemäß § 12 BauVO. Nordhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig. Als Nordhäuser gelten auch Gebäude mit Traufhöhe unter 2m. Dieser Maß darf nur auf der halben Traufhöhe unterschritten werden.
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine Einfriedung nur mit lebenden Hecken/Befenbüschen/Carpinus betulus, Liguster/Ligustrum vulgare, Weiden/Corylus avellana, Rorhuche/Fagus sylvatica, Buchen/Buxus sempervirens, Felsenbirne/Acer campestre, Stachelpalm/ Ilex aquifolium, Eibe/Taxus baccata zulässig. Bäume an den übrigen Grundstücksgrenzen müssen begrünt werden.
- Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Vorderflucht der geplanten Gebäude sind mit Ausnahme der Grundstückszufahren Gartenflächen anzulegen, auf denen übergehend heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Nicht überdeckte begrünzte Einstellplätze z.B. aus Rasengrassoden können hier ausnahmsweise zugelassen werden.

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 6.6.1985 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1992 (Nds. GVBl. S. 229), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer die folgenden Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebeneinanderstehenden "Textlichen Festsetzungen", gemäß den folgenden "Örtlichen Bauvorschriften" über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Leer, den 17. Oktober 1997.

L.S.

gez. Boekhoff
Bürgermeister

HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde der Stadt Leer oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1979).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen, Lagerungen bzw. Altstände 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.

Wallhecken unterliegen dem Schutz des § 13 Niedersächsisches Naturschutzgesetz und dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erbaut 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 zeitweilig 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.

Während der Bauzeit ist ein 1,80 m hoher standfester Zaun in 6 m Entfernung gemessen ab Wallfuß, parallel zur Wallhecke aufzustellen. Das Ab- oder Zerschneiden von Bodenmoos und Bauarbeiten ist auf dieser Fläche verboten, ebenso das Aufstellen von Bauwagen, Toiletten und Gerätschaften. Im übrigen gelten die Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

Verwendete Planzeichen

- Allgemeines Wohngebiet
- Keines Wohngebiet
- Besonderes Wohngebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet
- Gemeinbedarfslfläche

- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstanzahl
- Zusätzliches Vollgeschoss nur als ausgesetztes Dachgeschoss zulässig
- Grundflächenzahl
- Gesamthöhenzahl
- Bauflächensatz
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Geschlossenes Bauweise
- Sonderbauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand)
- Baugrenze
- Baugrenze
- überbaubarer Grundstücksfläche
- Firsthöhe
- TH Traufhöhe
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geh- und Radweg
- Verkehrsflächen
- Anschlußbeschränkung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)
- Abstellfläche für Müllabfuhr

- Versorgungsfläche
- Elektrizität (Umformstation)

- 20kV - Freileitung
- Erdgasleitung

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Grunderfläche
- Regenwasserrückhaltebecken (Wasserechtl. Genehmigung)
- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen und Wallhecken
- Anpflanzen von Sträuchern

- Stellplätze
- Garagen
- mit Geh- u. Fahrflächen zu verbaubare Flächen
- Sichtdreieck (Die Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe > 2,00m über Fahrbahn freizuhalten)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Umgebung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bereich mit passiven Lärmschutzmaßnahmen)

Kennzeichnungen und nachträgliche Übernahmen

- Grenze der angrenzenden Bebauungsplangebiete
- Flurstücksgränze
- Eigentums- bzw. Grundstücksgränze
- Vorhandene Gebäude
- Umgebung des Sanierungsgebietes
- „Ensemblechutz“ (Gesamtheit baulicher Anlagen unter Denkmalschutz)
- Zu erhaltende Gebäude
- Trafo
- Sichtdreieck
- Baugrenze
- vorhandene Baumbestand
- Erhaltung einer Wallhecke
- Mäntzahl

Fullschema Nutzungssablage

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Bauweise
Grundflächenzahl	Gesamthöhenzahl
Bauordnungsverordnung 1993	

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Befunde meldepflichtig sind. Die Befunde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen, Lagerungen bzw. Altstände zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

gez. Boekhoff
Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.05.1997). 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 26.05.1997.

Leer, den 25. November 1997
Katasteramt Leer
Im Auftrag:

gez. Brants
Vermessungsoberamtsrat

Aufsichtliche Beschränkung

vom Rat der Stadt Leer am 10.10.1997.

Leer, den 17. Oktober 1997.

L.S.
gez. Boekhoff
Bürgermeister

Aufsichtliche

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

Leer, den 17. Oktober 1997.

STADT LEER
Bürgeramt
Planungsamt

gez. Thentscher
Stadtbaudirektor

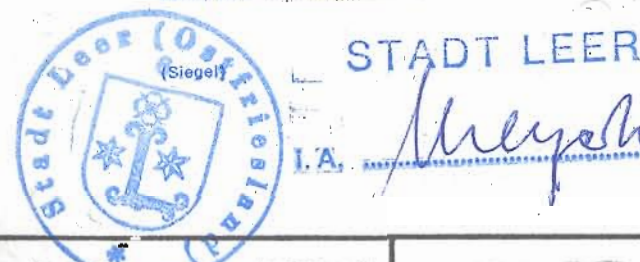
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. § 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verordnungs- und Katastergesetzes vom 1.10.1993 (Nds. GVBl. S. 187) gemäß Artikel 12 des Gesetzes vom 1.10.1993 (Nds. GVBl. S. 187).

Hiermit wird amtlich bescheinigt, daß die vorliegende Abzeichnung mit der vorliegenden Urzeichnung des Bebauungsplanes

Dr. ASD

(für die Übertragung des Schriftbildes)

Leer, den 22.10.98



Planunterlage gefertigt am 13.07.94
Katasteramt Leer

Planunterlage ergänzt am
Katasteramt Leer

Gemarkung Loga
Flur 8 teilw.

Maßstab 1:1000

Planunterlage

L.S.
gez. Boekhoff
Bürgermeister