



Gemarkung Heisfelde

Flur 1, 6

Maßstab: 1 : 500

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 10. Feb. 2005  
Antrags-Nr.: L4 - 464/04  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich  
Katasteramt Leer  
Westerende 2-4  
26789 Leer

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung
- In den reinen Wohngebieten (WR) und WR2 sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 5,50 m und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen dem aufliegenden Mauerwerk und der anliegenden Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.
  - Die in den reinen Wohngebieten (WR) und WR2 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Überschreitungen darüber hinaus, auch geringfügiger Art, sind gemäß § 17 (4) Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind gemäß § 17 (4) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 20 und 22 BauGB Garagen und offene Kleingärten i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) mit dauerhaft und ganzzahlig begrenzten Dachflächen sowie Stellplätze und Zufahrten mit dauerhaft wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen (Pflaster mit mehr als 15 % Fugenanteil, Rasen-Steine, Rasengitter, Schotterrasen).
  - Bauweise  
Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR1) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 (5) Satz 2 BauNVO unzulässig.
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete (WR1 und WR2) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingärten i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
  - Private Grünflächen  
Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Räumstreifen' ist ein Räumstreifen in einer Breite von 3 m festgesetzt. Der Räumstreifen ist von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.
  - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Einzelbäume und Flächen mit Gehäusen sowie Gewässer sind zu pflegen und in ihrer räumlichen Ausprägung zu erhalten. Im Falle des Abganges von Gehäusen sind diese standortförmig und gleichartig zu ersetzen. Um die festgesetzten Einzelbäume herum ist in einem Radius von 4 m, gemessen vom Stammmittelpunkt, jegliche Verriegelung, Aufschüttung und Abgrabung unzulässig.
  - Sonstige Festsetzungen  
In den reinen Wohngebieten (WR1 und WR2) sind gemäß § 9 (1) 4 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(gemäß § 56 NBauO i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO)

Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und die Verwendung von Bauprodukten im Plangebiet.

- Dächer
- Die Dächer der Hauptgebäude - grundstückbestimmende Gebäude - sind mit rot bis rotbraunen Dachdeckungsmaterialien (Flattegel bzw. Betondecksteine) zu versehen. Als rot bis rotbraun gelten die Farbton, die den folgenden Farben R, Farbbestimmter RAL 540 R entsprechen: RAL 2001, 2002, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3003 - 8016, glänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig. Bei der Farbgebung sind neben den genannten Farbtonen des Farbbestimmers RAL 540 R Zwischenöne zulässig.
- Einfriedigungen
- Als Einfriedigungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzenliste zulässig.  
Pflanzenliste (empfohlene Arten)  
Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Acer campestre (Feldahorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Ribes in Arten und Sorten

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

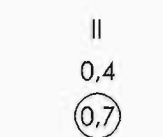
Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung



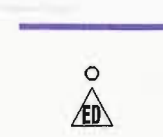
Reines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung



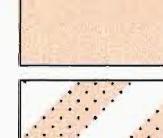
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Grundflächenzahl  
Geschäftflächenzahl

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenzen  
offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen

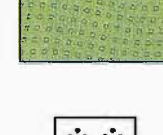


Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußweg  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Straßenbegrenzungslinie

### 5. Grünflächen



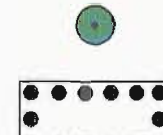
Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Parkanlage



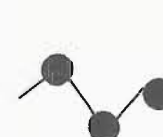
Private Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Gewässerräumstreifen

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Erhaltung:  
Einzelbäume  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Sonstige Planzeichen  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



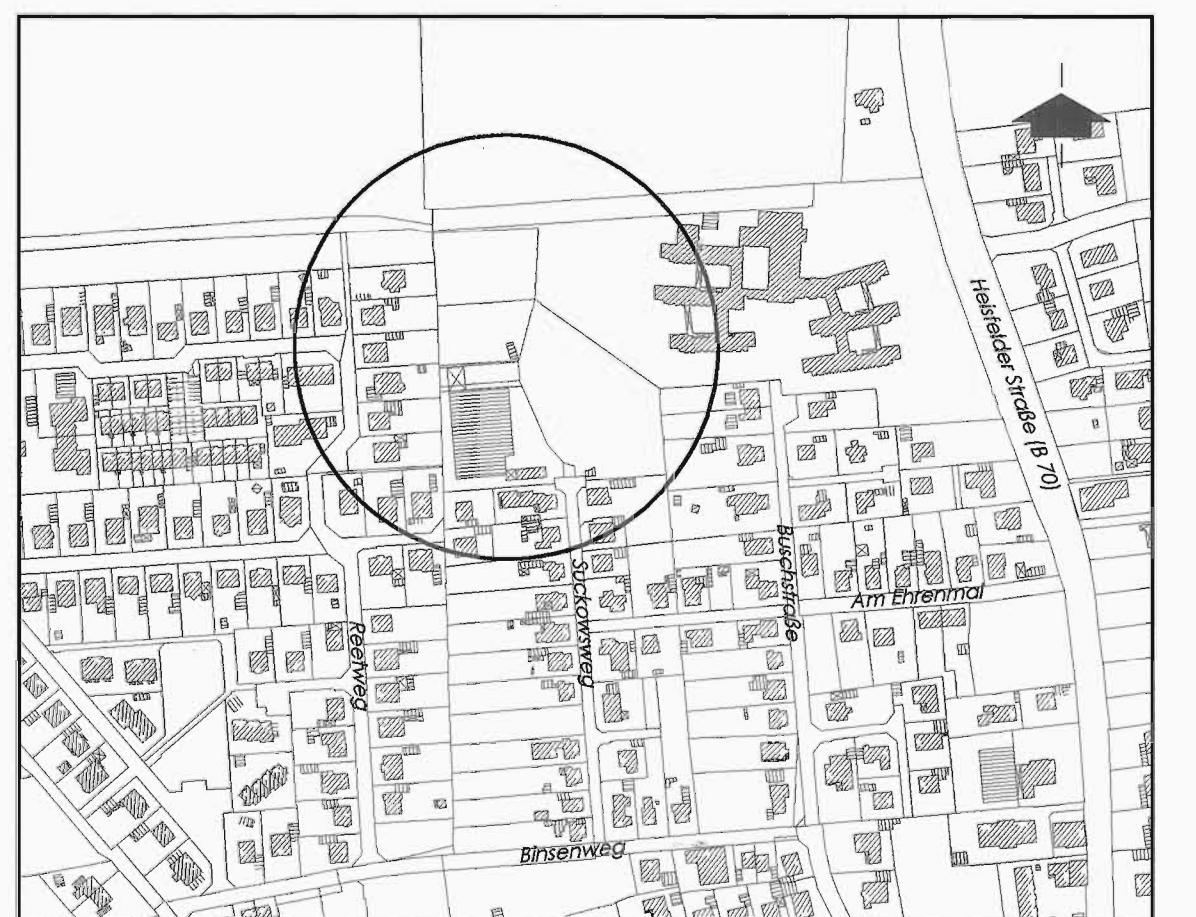
Müllsammelplatz

| Füllschema der Nutzungsschablone | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse und Bauweise |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Baunutzungsverordnung 1990       | Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschäftflächenzahl (GFZ)           |

# STADT LEER

## Bebauungsplan Nr. 177

im Bereich des Grundstücks Suckowsweg 2  
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Übersichtsplan zum Plangebiet

Verkleinerung der ALK

abschrift

Datum : Dezember 2005

**PLANUNGSBÜRO BUHR**  
Landschaftsplanung / Freiraumplanung / Bauleitplanung / Gutachten  
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr  
Weidenweg 27c  
26789 Leer/Ostfriesland  
Tel/Fax: 0491-97911338  
E-Mail: planungsbuero@buhr101199einet.de

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der §§ 46, 97 und 98 des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252) und des § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 362) hat der Rat der Stadt Leer den Bebauungsplan Nr. 177 im Bereich des Grundstücks Suckowsweg 2, bestehend aus der Flurstückung und den nebenstehenden landlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung am 15.12.2005 als Satzung beschlossen.

Leer, den 16. Dezember 2005

L.S.

gez. Kellner  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 10.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 im Bereich des Grundstücks Suckowsweg 2 beschlossen.

Leer, den 16. Dezember 2005

L.S.

gez. Kellner  
Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab 1 : 1000  
Gemarkung: Heisfelde, Flur 1, 6  
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.06.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.02.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 09. Januar 2006

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich  
Katasteramt Leer  
Westerende 2-4  
26789 Leer

L.S.

gez. Alling

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 177 im Bereich des Grundstücks Suckowsweg 2 wurde ausgearbeitet von:

**PLANUNGSBÜRO BUHR**

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr  
Weidenweg 27c  
26789 Leer/Ostfriesland  
Tel/Fax: 0491-97911338  
E-Mail: planungsbuero@buhr101199einet.de

Leer, den 01. Dezember 2005

L.S.

gez. Buhr  
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 05.10.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 177 im Bereich des Grundstücks Suckowsweg 2 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 21.10.2005 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 31.10.2005 bis 30.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leer, den 16. Dezember 2005

L.S.

gez. Kellner  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan Nr. 177 im Bereich des Grundstücks Suckowsweg 2 in seiner Sitzung am 15.12.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den 16. Dezember 2005

L.S.

gez. Kellner  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 177 im Bereich des Grundstücks Suckowsweg 2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2006 in Amtsblick für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2006 rechtsverbindlich geworden.

Leer, den 16.05.2006

L.S.

gez. W. Kellner  
Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 177 im Bereich des Grundstücks Suckowsweg 2 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Leer, den 16.05.2008

L.S.

gez. W. Kellner  
Bürgermeister

## Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 177 im Bereich des Grundstücks Suckowsweg 2 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Leer, den

16.05.2008

L.S.

gez. W. Kellner  
Bürgermeister