

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E

nur Einzelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise gemäß § 2 der Textlichen Festsetzungen

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, Wallhecke nach Einmaß

Fläche mit Nutzungsbeschränkungen (s. textl. Festsetzung § 8)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaufand vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	schwarzdornweg.DXF/59688GP_04_R10.DXF	08.03.2010/ 01.04.2010

Textliche Festsetzungen

§ 1

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

§ 2

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig.

§ 3

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,2 m und die Firsthöhe auf maximal 10,0 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

§ 5

In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i. S. v. § 1 (3) GvVO (Carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

§ 6

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass die in die Planzeichnung eingetragene Wallhecke in jeder Phase der Baudurchführung vor schädlichen Einflüssen zu bewahren ist (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). In einem Abstand von 6 m von der Achse der Wallhecke ist in der Phase der Baudurchführung ein standfester 1,8 m hoher Maschendrahtzaun zu errichten.

§ 7

Die nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang art- und lagegleich zu ersetzen.

§ 8

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zum Schutz der Wallhecke bzw. Gehölze festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Nutzungsbeschränkung Bodenaufträge, Bodenabgrabungen, Flächenbefestigungen sowie Boden- und Materialablagerungen untersagt sind. Ausgenommen ist der Rückbau der bestehenden Flächenbefestigungen.

Örtliche Bauvorschriften

(§§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 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.

Hievon ausgenommen sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Überdachungen für Eingangsbereich und Freisitz, transparente Gebäudeteile (Wintergarten) sowie Dächer von Hauptgebäuden, soweit sie zu mindestens 80 % begrünt sind und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Gebäude besonderer Art gemäß § 12 (1) NBauO 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.

(2)

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine Einfriedung nur mit lebenden Hecken (Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eibe (Taxus baccata), Feldahorn (Acer campestre)) zulässig.

(3)

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, 3002, 3003, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012 und 8023. Nicht zugelassen sind weiterhin glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen. Von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen sind Dächer, die zu mindestens 80 % begrünt sind, sowie Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von regenerativen Energien.

(4)

Die Außenwände der Gebäude und/oder 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 gelten die unter § 3 genannten Farbtöne.

(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 können ausnahmsweise zugelassen werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Leer diesen Bebauungsplan Nr. 125 D "Nördlich Schwarzdornweg und östlich Süderweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leer, den 01.04.2011

L.S.

gez. W. Kellner
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet. (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5) Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 04/2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, den 30.06.2011

L.S.

gez. G. Hattermann
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Aufstellung beschlossen

Vom Verwaltungsausschuß der Stadt Leer am 31.08.2010.

Leer, den 01.04.2011

L.S.

gez. W. Kellner
Bürgermeister

Aufgestellt:

NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 01.04.2011

gez. Th. Aufleger

Bebauungsplanentwurf und Begründung hat öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.10.2010 bis 08.11.2010 (Ort und Dauer der Auslegung in der Ostfriesen Zeitung am 30.09.2010 bekanntgemacht). Zugestimmt und öffentliche Auslegung beschlossen vom Verwaltungsausschuss der Stadt Leer am 31.08.2010.

Leer, den 01.04.2011

L.S.

gez. W. Kellner
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen sowie Begründung zugestimmt

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der Begründung zugestimmt.

Leer, den 01.04.2011

L.S.

gez. W. Kellner
Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1 : 25 000

STADT LEER

Bebauungsplan Nr.125 D

„Nördlich Schwarzdornweg und östlich Süderweg“

Februar 2011

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 125 D ist damit am 15.07.2011 in Kraft getreten.

Leer, den 18.07.2011

L.S.

gez. I. V. Hauschild
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 125 D ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 125 D und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Leer, den

Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hiermit wird amtlich bestätigt, dass die vorliegende Ablichtung mit der vorgeliegten Urschrift für das Verordnungsamt der Stadt Leer, den 18.07.2011, I. A. Hauschild