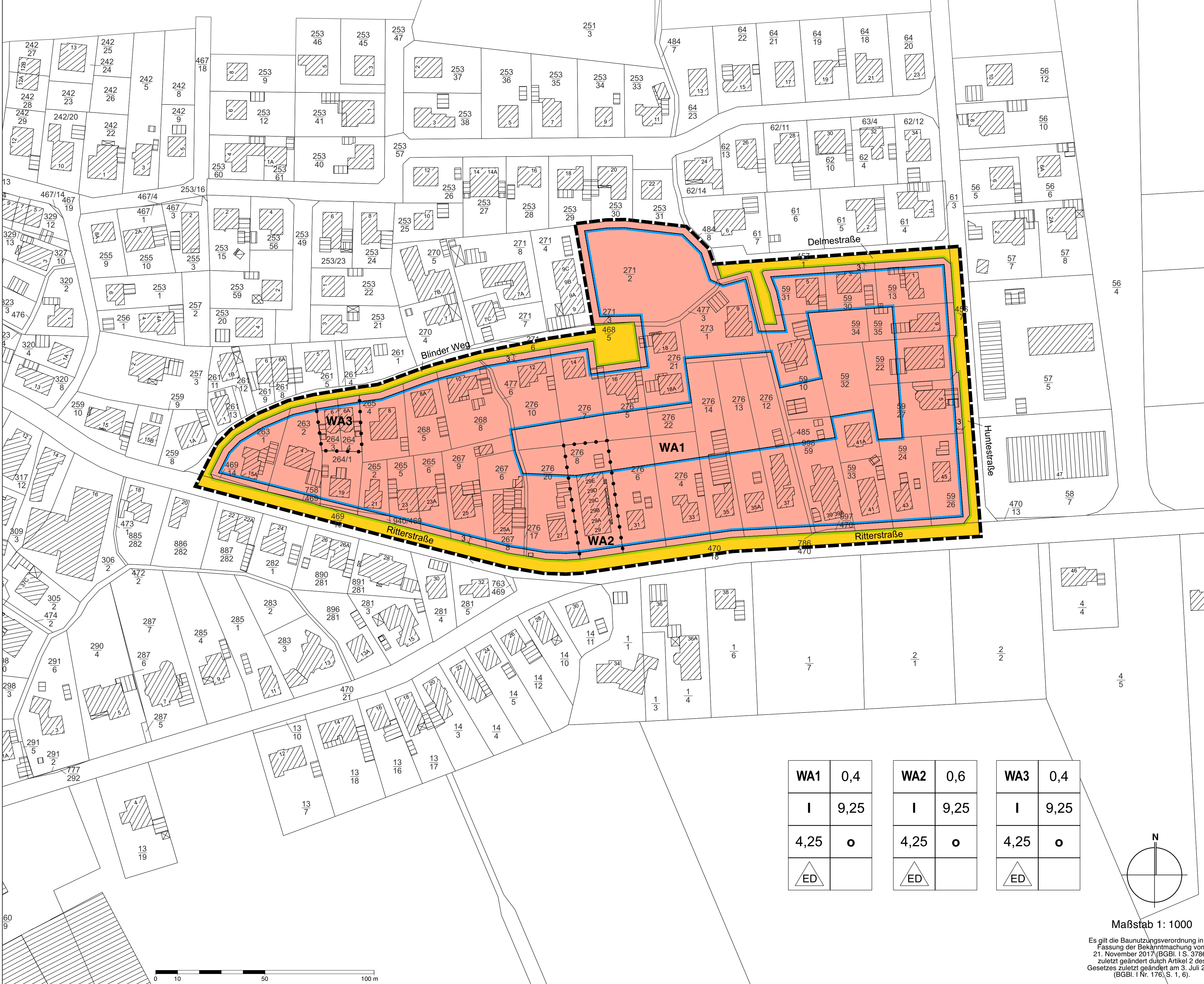


# Bebauungsplan Nr. 229 A "Ritterstraße"

## (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

### PLANZEICHNUNG (TEIL A):



WA1	0,4	WA2	0,6	WA3	0,4
I	9,25	I	9,25	I	9,25
4,25	o	4,25	o	4,25	o
△	ED	△	ED	△	ED

Maßstab 1: 1000

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 170, S. 1, 6).

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**
- (1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- § 2 Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO)**
- (1) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ist die Mitte der Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfreigrenze.
- § 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- § 4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- (1) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.
- (2) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 170 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.
- (3) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Ausnahmsweise können abweichende Dachformen zugelassen werden. Dachziegeldeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind als Fassadenmaterialien für Hauptgebäude ausschließlich Klinker und Backstein zulässig. Fassaden sind in rot oder rotbrauner Farbgebung (z.B. RAL 3000, RAL 3016, RAL 3033) herzustellen. Ausnahmsweise können abweichende Fassadenmaterialien und -farben (z.B. Holzfassaden) zugelassen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

### HINWEISE:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Ton- oder Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Selenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Halenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.
- Der Aufbau und die Beschaffenheit des Baugrundes sowie die Grundwasserhältnisse müssen für die Planung und Ausführung des Bauvorhabens ausreichend bekannt sein, um die Standsicherheit und die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerkes zu gewährleisten. Gemäß § 13 der Niedersächsischen Bauordnung muss ein Baugrundstück für bauliche Anlagen geeignet sein. Darunter fällt auch die Kampfmittelfreiheit des Grundstücks. Die baurechtliche Pflicht zur Klärung, ob Kampfmittel bei einem zu bebauenden Grundstück konkret zu vermuten sind und die gegebenenfalls erforderliche Veranlassung der Maßnahmen zur Ausräumung dieses Verdachtes, liegt allein in der Verantwortung der Bauherrin beziehungsweise des Bauherrn.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Gebäuden sowie beim Umbau von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben genannten DIN Vorschriften, die nicht rechtswirksam publiziert sind, sind bei der Stadt Leer, Fachdienst 2.61 Stadtplanung und -entwicklung einzusehen.
- Rechtsgrundlagen:
  - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch den Verwaltungsausschuss am .....
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Internetseite der Stadt Leer von ..... bis zum ..... erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Verwaltungsausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt Leer bekanntgemacht.

..... den ..... Gemeinde .....

(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister .....

..... den ..... Gemeinde .....

(Siegelabdruck) ..... (Leiter des Katasteramtes) .....

..... den ..... Gemeinde .....

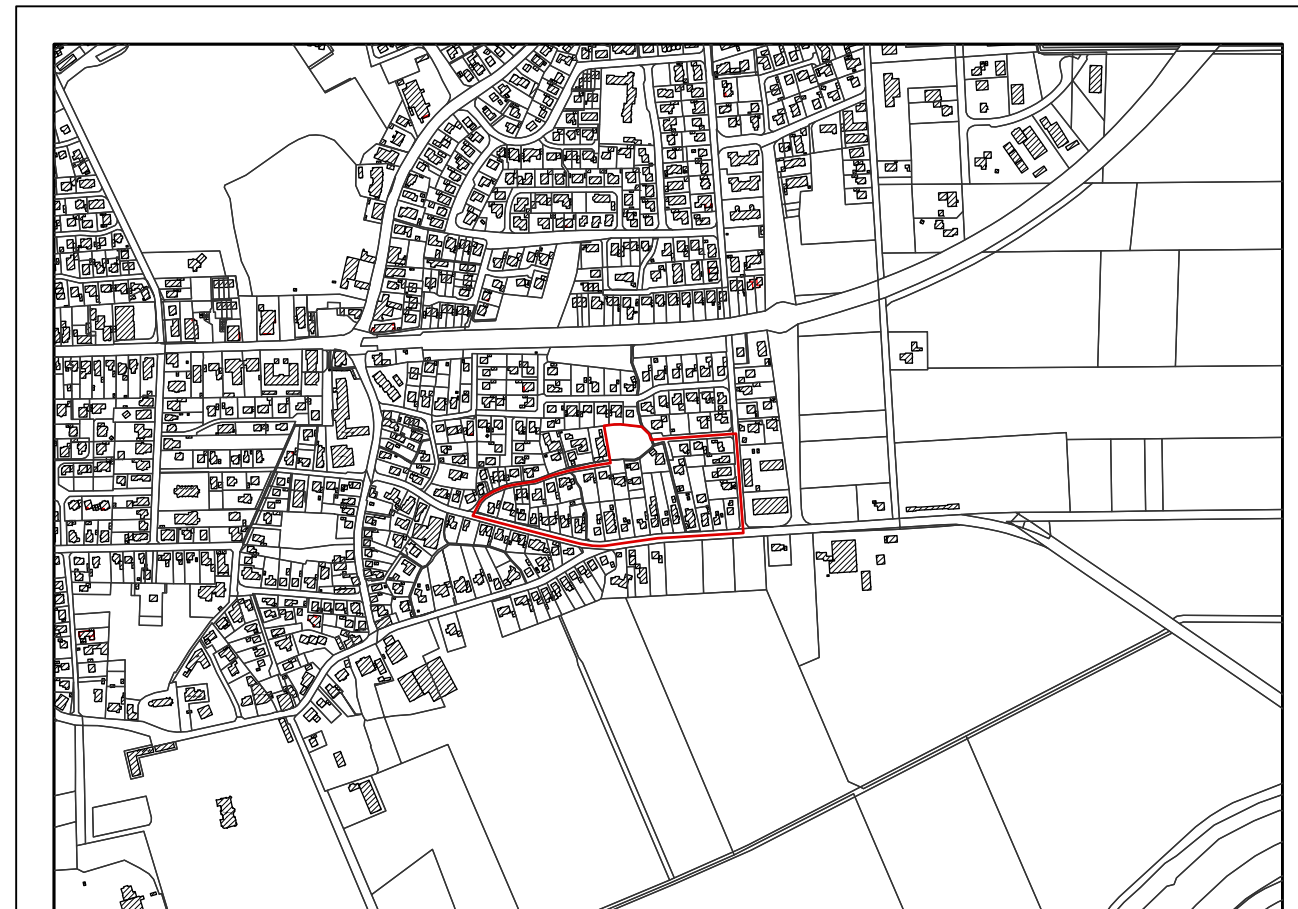
(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister .....

..... den ..... Gemeinde .....

(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister .....

### PRÄAMBEL:

Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 229 A "Ritterstraße" für das Gebiet nördlich ..... und westlich ..... bestehend aus den Flurstücken ..... (teilweise) und ..... (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan 1:10.000

### SATZUNG DER STADT LEER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 229A "RITTERSTRASSE" (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

für ein Gebiet zwischen Ritterstraße, Blinder Weg, Delmestraße und Hundestraße

Datum: August 2025  
 Verfahrensstand: Vorentwurf  
 Planverfasser: E & P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH  
 Ferdinand-Bell-Str. 7b  
 20099 Hamburg



### ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen: Erläuterung:

**I. FESTSETZUNGEN:**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

I Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH Firsthöhe, als Höchstmaß

TH Traufhöhe, als Höchstmaß

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise

△ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

**5. Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

### ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen: Erläuterung:

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE**

— Vorhandene Gebäude

— Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 27 Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

**III. NUTZUNGSSCHABLONE**

Baugebiet	Grundflächenzahl
Vollgeschosse als Höchstmaß	Firsthöhe in m als Höchstmaß
Traufhöhe in m als Höchstmaß	Bauweise
Bebauungsform	

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 170, S. 1, 6).