



# Gemarkung Heisfelde Flur 2 Maßstab: 1 : 1.000

## Planunterlage

Feldvergleich am: 05.12.2022  
 Az.: L4 - 331/2022  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 (Die Baueinsatzverfahren werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Plans nur in den nicht überbaubaren Flächen dargestellt)
- Urbane Gebiete**
- Sonstige Sondergebiete**
- Zweckbestimmung:**  
 Öffentlicher Spiel- und Bolzplatz
- Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise**
- Baugrenzen**
- Verkehrsf lächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- 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: Bäume**
- Sonstige Planzeichen**
- Sitzbankische (SB)**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:**  
 Geeignet zu Gunsten der Allgemeinheit  
 bei schmalen Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
- Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m ü. NNH mit UTM-Koordinaten**

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257) und des § 39 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 375), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) und des § 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.08.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), hat der Rat der Stadt Leer den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ bestehend aus dem nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nerstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Leer  
 Der Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht.

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Leer  
 Der Bürgermeister

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerdamm 2-4, 26789 Leer  
 Az. L4 - 31/02/01

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer  
 Im Auftrage: \_\_\_\_\_

**Planverfasser**  
 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ wurde ausgearbeitet von:  
 planungsbüro  
 stadt landschaft freiraum

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Leer  
 Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Leer hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Leer  
 Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Leer veröffentlicht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Leer  
 Der Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ ist gemäß § 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Leer  
 Der Bürgermeister

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
 (GEMÄß § 84 (3) NIEDERSÄCHSISCHER BAUORDNUNG (NBauO))  
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“, Stadt Leer.

**§ 1 Dachendeckung**  
 (1) Für die Einfeldung der geneigten Dächer der Hauptgebäude in dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine als Dachdeckungsmaterialien in roter bzw. rotbrauner, grauer oder schwarzer Farbe zulässig. Es gelten die Farböne im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben R, Farbtöne RAL 804 HE entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8024, 8025, oder 8028, als Beige-/Gelbtöne gelten Farbtöne, die den RAL-Nr. 1001, 1014, 1015, oder 1019 entsprechen und als Grautöne gelten Farbtöne, die den RAL-Nr. 7000, 7005, 7011, 7012, 7024, 7031, 7033, 7037, oder 7044 entsprechen.

(2) Bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) dienen, sind auf allen Dachflächen (Haupt- und Nebengebäude) zulässig.

**§ 2 Außenmauerwerk der Hauptgebäude**  
 (1) In dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind für das Ziegel- und Verbundmauerwerk Dünnformat (DF) oder Normalformat (NF) zulässig. Für das Ziegel- und Verbundmauerwerk sind Rot- bis Rotbraunrot, Beige-/Gelbtöne und Grautöne zulässig. Als Rot- bis Rotbraunrot gelten die Farbtöne, die den folgenden Farbtönen der Farbtöne RAL 804 HE entsprechen: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8024, 8025, oder 8028, als Beige-/Gelbtöne gelten Farbtöne, die den RAL-Nr. 1001, 1014, 1015, oder 1019 entsprechen und als Grautöne gelten Farbtöne, die den RAL-Nr. 7000, 7005, 7011, 7012, 7024, 7031, 7033, 7037, oder 7044 entsprechen.

(2) Für Glaserungen- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von anderen Materialien (Putz, Zink, Holz, bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) usw.) bis zu 25 % der einzelnen Gebäudeteile zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für Nebengebäude und transparente Gebäudeteile.

**§ 3 Ordnungswidrigkeitenbeurteilung**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig aus aufgrund dieses Gesetzes ergraneen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geld- buße bis 500.000 € geschätzt werden.

### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

- Rechtliche Grundlagen**  
 Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257)  
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 375), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)  
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023  
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.08.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)  
 - Gesetz über Neuhäuser- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I, Nr. 373)  
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NdsNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)

**2. Einsichtnahme in technische Vorschriften**  
 Die den Festsetzungen der Bebauungsplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Anhaltspunkte) können bei der Verwaltung der Stadt Leer, Rathausstraße 1, 26789 Leer, eingesehen werden.

**3. Archäologische Bodennutzung**  
 Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodennutzung (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle, Knochen, Scherben sowie zufällige Bodenerfahrungen u. Stauwasserentlastungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NdsNatSchG meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Heisterkamp 11 in Aurich, Tel. 04941/7799-33 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind der Leher und der Arbeiter, die zu dem Bodenerfolg geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. Fundstellen sind nach § 14 (2) des NdsNatSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. 1978, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

**4. Alt- und Abfallablagern, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen**  
 Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagern oder auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Alt- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491-926-0 zu benachrichtigen. Meldungspflicht sind der Leher oder Arbeiter oder die bauausführende Firma.

**5. Kampfmittelrücklässe**  
 Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandminen, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, des Ordnungssamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der KD Hameln-Harmonie des LGH zu benachrichtigen.

**6. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung**  
 Aus Gründen des Umweltschutzes und Tierwohls sollte die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ in öffentlich zugänglichen Bereichen (Wegbeleuchtung) und im privaten Bereich (Außenbeleuchtung auf Privatgrundstücken, wie Wandstrahler, Pollerleuchten oder leuchtende Werbetafel) folgende Kriterien berücksichtigen:  
 - Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind ausschließlich Leuchtmittel über 540 nm (Bau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur bis 2700 Kelvin.  
 - Es sollen nur Leuchten mit geschlossenen, stroboskopfreien Gehäuse eingesetzt werden.  
 - Freileuchtende Leuchten können durch die Anbringung von Abblendeblenden umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.  
 - Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse sollte unter 60°C liegen.  
 - Die Leuchtdichte sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollen eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten installiert werden.  
 - Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungszeiten in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder einstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Anleuchtung zu gewährleisten.  
 - Bepflanzungen sollten sinnvoll in den Umgebung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Pflanzung der Abschirmung).

**7. Artenschutz**  
 Bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ sind der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ und der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

**8. Baumschutz**  
 Bei Baumaßnahmen und Schutzmaßnahmen für Bäume zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschafts- bau“ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RE 588 Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitshilfe Straßenentwurf. Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

**9. Wasserschutzgebiet**  
 Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ liegt im Wasserschutzgebiet Leer der Stadtwerke Leer ASB (Sutzhagen III A). Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlagen des Wasserwerks Leer der Stadtwerke Leer ASB und die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchWVO) sind zu beachten.

**10. Freistellung des Straßenbaustrahlers**  
 Der Straßenbaustrahler der Bundesstraße 79 „Heisfelder Straße“ ist von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ entstehen können, freizustellen.

**11. Anschluss Telekommunikation**  
 Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzeinbaupunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Ethernet, § 3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangsnetz zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Leer  
 Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Leer hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Leer  
 Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Leer veröffentlicht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Leer  
 Der Bürgermeister

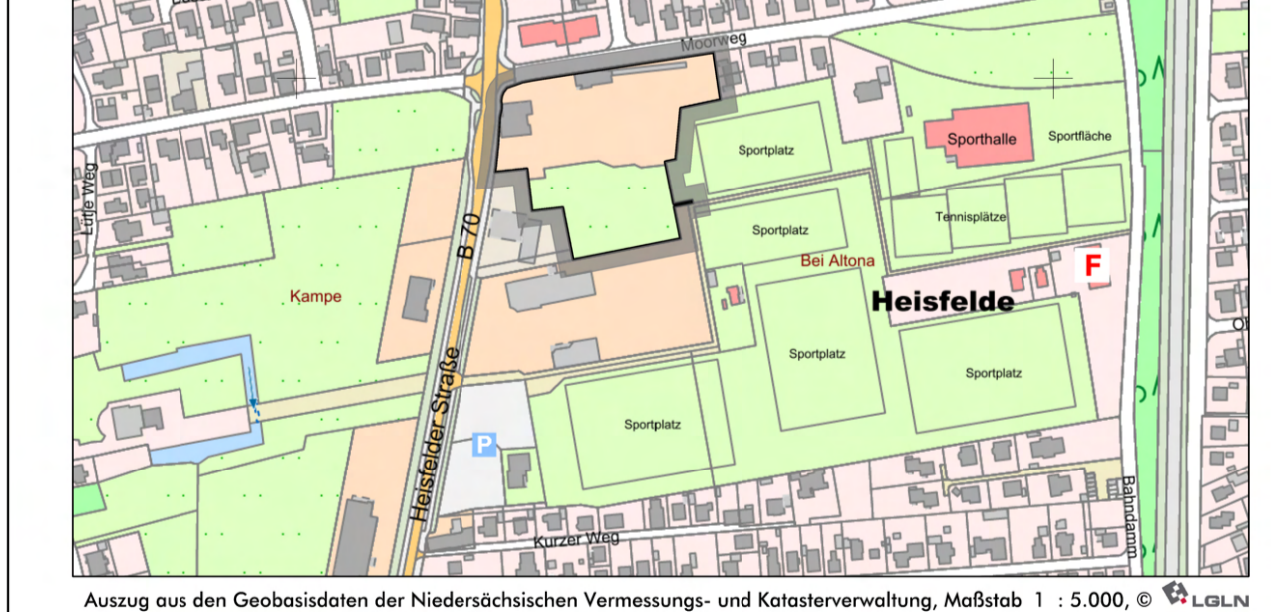
**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ ist gemäß § 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Leer, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Leer  
 Der Bürgermeister

## STADT LEER Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Mit Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 55A „Für das geplante Sport- und Freizeitgelände südlich des Moorweges zwischen Heisfelder Straße und Bahndamm“ und 72B „für ein Gebiet beiderseits des Moorweges zwischen Heisfelder Straße und der Bundesbahnstrecke Leer-Emden“



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN  
 Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 24.11.2025  
 planungsbüro  
 stadt landschaft freiraum  
 Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr • ritter weg 8 • 26789 Leer • tel. 0491-9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- Art der baulichen Nutzung**  
 1. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU) sind gemäß § 6a (2) BauNVO Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren, gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht zulässig sind. Räume für feste Bude sind allgemein zulässig.  
 2. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU) sind die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 3. In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO unzulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**  
 4. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU) gilt für die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ geplanten Gebäude 1 bis 7 der in der Planzeichnung markierte Höhenbezugspunkte mit 3,78 m über NNH (unterer Bezugspunkt). Den oberen Bezugspunkt für die Gebäude bildet die Oberkante des jeweiligen Firstes. Überstreichungen der im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ gekennzeichneten Firsthöhen um maximal 30 cm und durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie usw.) sind zulässig.

**Bauweise**  
 5. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carport) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 6. Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentrümmern) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Sie ist in diesem Zeitraum nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

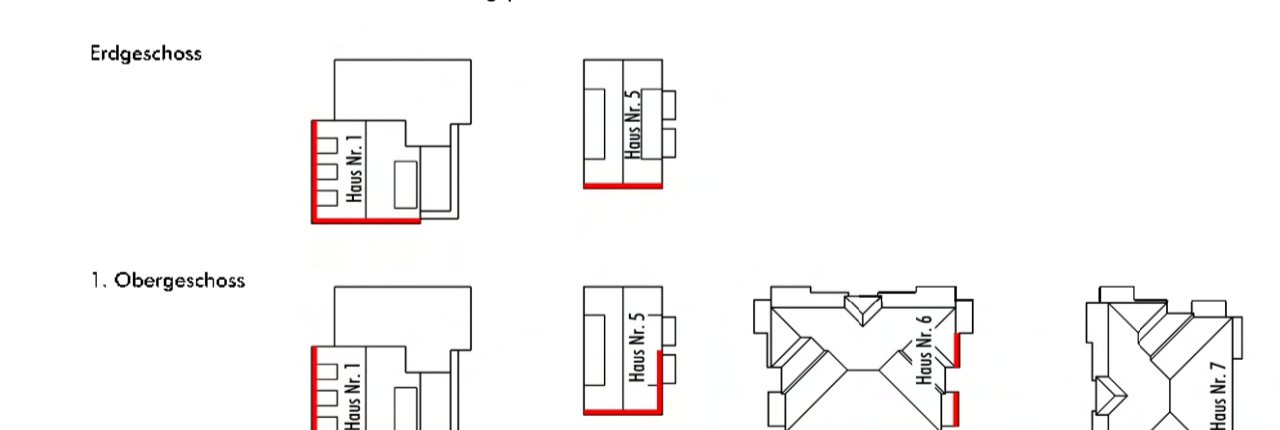
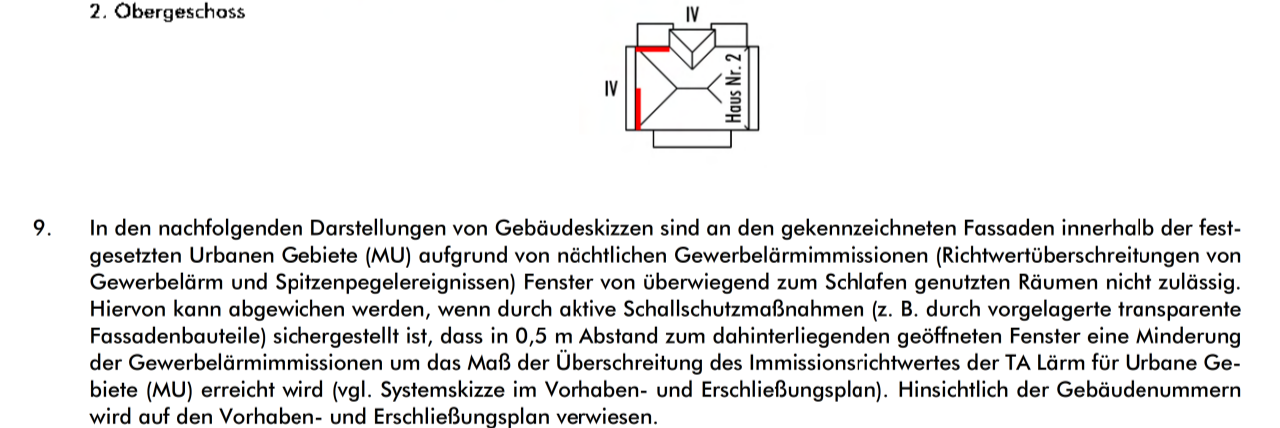
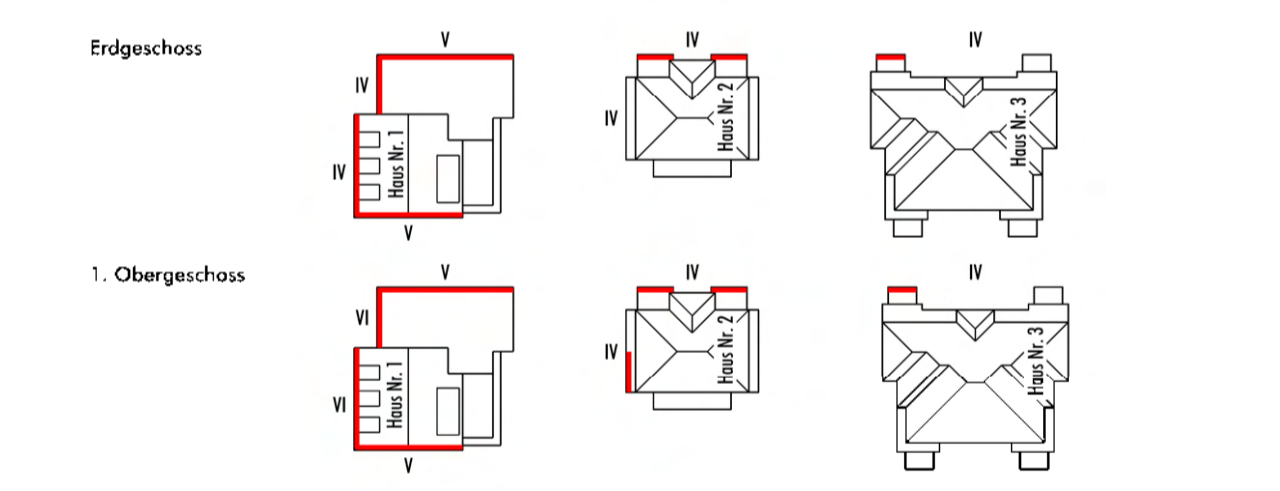
7. Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzentrümmernarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachplanen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind nach dem Geschlecht, wenn die Tiere selbst nicht überwacht sind. Sollten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich die Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.

**Immissionschutz**  
 8. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU) werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen:

Lärmpegelbereich	Möglicher Außenlärmpegel L <sub>A</sub> in dB
IV	70
V	75
VI	80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorhersage sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit zulässig, wenn aus dem Konzept vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenschnitten bestimmen möglichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Räumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

An den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassaden der Gebäude 1 bis 7 (G1 bis G7) in nachfolgenden Lageplan und Gebäudeskizzen) innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) herrschen nach Beurteilungsspiegel von >=3 dB(A). Daher sind hier im Zusammenhang mit Fenstern von überwiegend zum Schließen genutzten Räumen schalltechnische ggf. fensterabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschallführung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Hinsichtlich der Gebäudenummern wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.



10. Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.

**Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 11. a) Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB 63 Laubbäume gemäß Pflanzenliste zur textlichen Festsetzung Nr. 12 an den im Freiflächenkonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten anzupflanzen, zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung dauerhaft zu erhalten.  
 Regionaltypische Obstbaumsorten (Auswahl) (Mindestqualität: Hochstamm, SU 10-12 cm)  
 Apfel: „Baskoop“, „Groninger Krone“, „Jakob Fischer“, „Ostfriesischer Striebling“, „Grahams Jubiläumspfeil“  
 Birne: „Gute Gräue“, „Kästliche von Charnoux“, „Neue Pointeau“  
 Kirsche: „Oktober“, „Dänisches Gelbe Knapelkirsche“, „Mareillefeuer“, „Schattenmareille“

b) Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB 63 Laubbäume gemäß Pflanzenliste zur textlichen Festsetzung Nr. 12 an den im Freiflächenkonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten anzupflanzen, zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung dauerhaft zu erhalten.  
 c) Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Sträucher und Kleinbäume gemäß nachfolgender Pflanzenliste an den im Freiflächenkonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten flächentf und dicht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzenbestand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,50 m. Die mit „ gekennzeichneten Sträucher sind nicht direkt angrenzend an Kinderspielflächen vorzusehen.

Sträucher (Mindestqualität v. Sträucher 3 Triebe, 100-150 cm)
Felsenbirne
Sommerleier
Kornelkirsche
Hortensie
Weißdorn

- Alpen-Johannisbeere ..... (Ribes alpinum 'Schmidt')  
 Pfeifenstrauch ..... (Philadelphus coronatus)  
 Holunder..... (Sambucus nigra)  
 Ligular ..... (Ligularium vulgare)  
 Christen-Weide ..... (Salix aurita)  
 Rosmarin-Weide ..... (Salix rosmarinifolia)
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ in der ordnungsgemäßen Bepflanzungsart des ersten fertiggestellten Wohngebäudes (Gebäude 1-7, vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) folgenden Pflanzensorte (Oktober-März) entsprechend den Maßgaben der Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB umzusetzen. Bei Abgang eines Baumes oder Strauchs hat eine Nachpflanzung in der auf den Abgang folgenden Pflanzensorte (Oktober-März) entsprechend den Maßgaben dieser Festsetzung zu erfolgen. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Bäumen und Sträuchern baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgraben, Ablagen, im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Im Falle des Abganges eines gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Baumes ist dieser standortnah, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzensorte (Oktober-März) gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste und den Maßgaben der Baumchutzsatzung der Stadt Leer (Stand: 10.04.2015) zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Hochstamm, SU 18-20 cm. Die Gehölzbestände langjährig siche Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den Zuständigen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (TZV Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäumen baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgraben, Ablagen und bauliche Anlagen jeglicher Art, unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 8.

12. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Barkei“ gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abganges eines gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Baumes ist dieser standortnah, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzensorte (Oktober-März) gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste und den Maßgaben der Baumchutzsatzung der Stadt Leer (Stand: 10.04.2015) zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Hochstamm, SU 18-20 cm. Die Gehölzbestände langjährig siche Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den Zuständigen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (TZV Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäumen baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgraben, Ablagen und bauliche Anlagen jeglicher Art, unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 8.

- Baumarten für Ersatz- und Kompensationspflanzungen (Mindestqualität: Hochstamm, SU 18-20 cm)  
 Spitz-Ahorn ..... (Acer glabrum 'Olmsted')  
 Hainbuche ..... (Alnus cordata)  
 Purpur-Eiche ..... (Aulus x spathulifolia)  
 Haselnuss ..... (Corylus avellana)  
 Rot-Buche ..... (Fagus sylvatica)  
 Blau-Buche ..... (Fagus sylvatica f. purpurea)  
 Dornrose ..... (Gleditsia inaequalis 'Skyline')  
 Amberbaum ..... (Liquidambar styraciflua 'Paart')  
 Hagebuche ..... (Quercus carpinifolia)  
 Zerr-Eiche ..... (Quercus cerris)  
 Traubeneiche ..... (Quercus petraea)  
 Pyramiden-Eiche ..... (Quercus robur 'Fastigiata Kaiser')  
 Schmalzahn ..... (Robinia pseudacacia 'Sanderouge')  
 Schwedische Mahlnuss ..... (Sorbus intermedia 'Browsers')  
 Winter-Linde ..... (Tilia cordata)  
 Amerikanische Stadt-Linde ..... (Tilia cordata 'Greenspire')  
 Brabant Silberlinde ..... (Tilia tomentosa 'Brabant')  
 Holländische Linde ..... (Tilia x europaea)  
 Kegel-Linde ..... (Tilia x flavescens 'Glanlewin')

**Sonstige Festsetzungen**  
 13. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU) sind auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 7 BauGB mindestens 25 % der Geschossfläche so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnförderung entwickelt werden können.

</