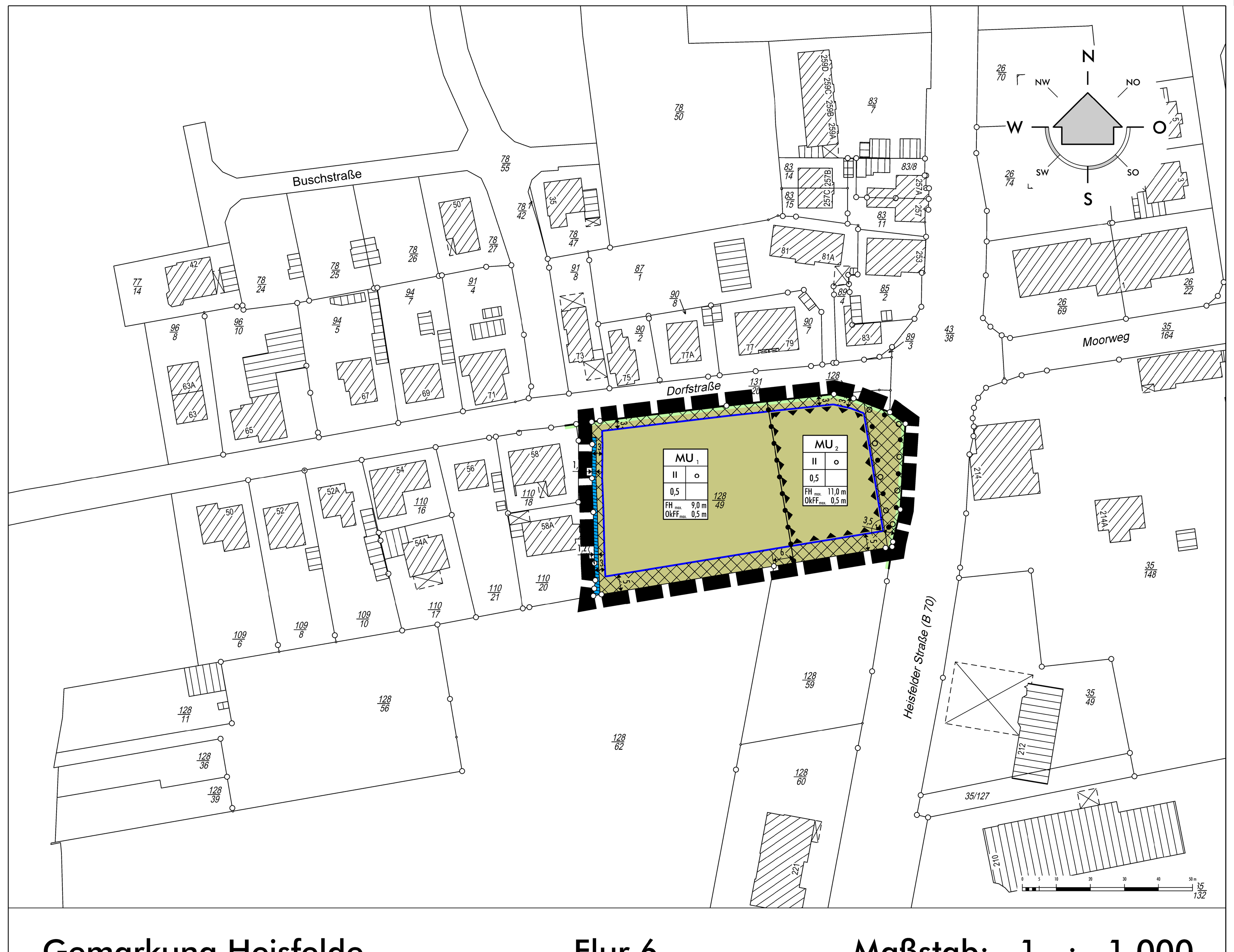


Gemarkung Heisfelde | Flur 6 | Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Feldvergleich am: 10.08.2021
Az.: L4 - 310/2021

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(Die Baugebietsschraffuren werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Planes nur in den nicht überbauten Flächen dargestellt)

Urbane Gebiete mit Gliederung 1 - 2 (MU $_{1-2}$)

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,5 — Grundflächenzahl

FH $_{max}$ — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)

OkFF$_{max}$ — Maximale Höhe Oberkante Fertigfußboden in m über einem Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 5)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

bei schmalen Flächen, hier: Entwässerungsmulde

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (vgl. TF Nr. 16)

7. Sonstige Planzeichen

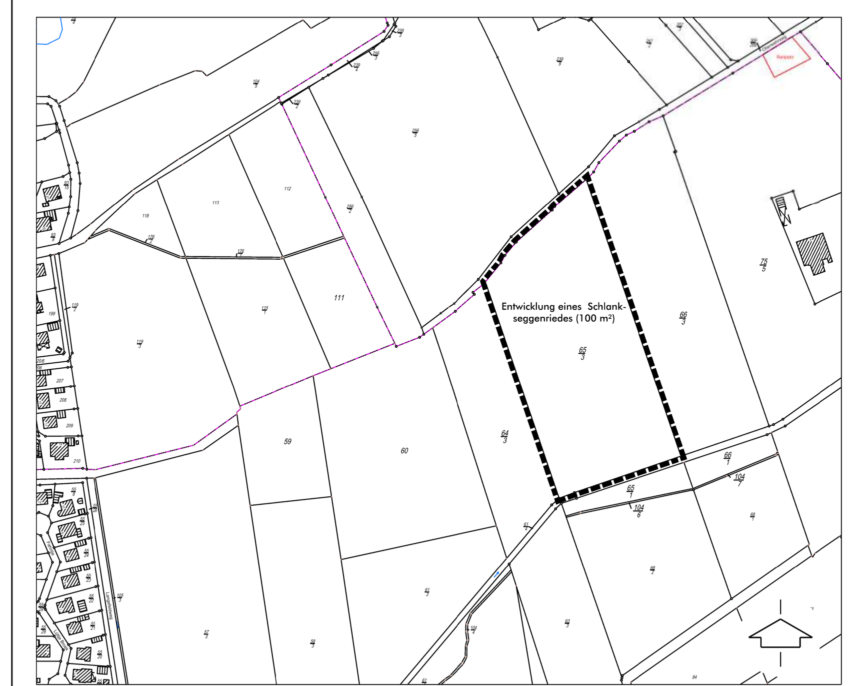
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (vgl. TF Nrn. 12 - 15)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Externer Geltungsbereich (verkleinerte Darstellung)

Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 65/3, Flur 2, Gemarkung Collinghorst
(externer Geltungsbereich, vgl. TF 7)
Entwicklung eines Schlankseggenriedes (100 m²)



Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" (externer Geltungsbereich)

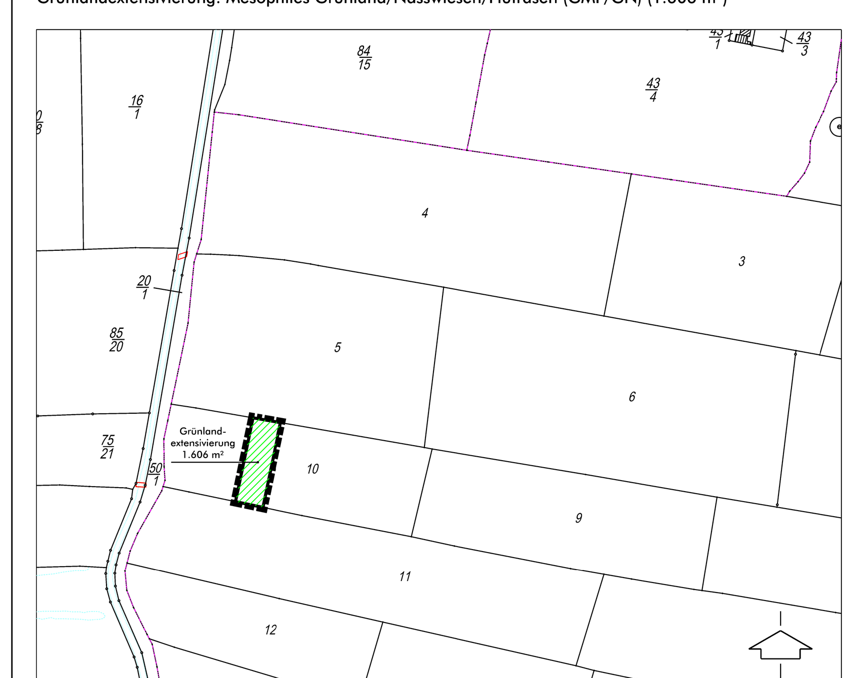
Externer Geltungsbereich (verkleinerte Darstellung)

Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 3/13, Flur 9, Gemarkung Collinghorst
(externer Geltungsbereich, vgl. TF 8)
Grünlandextensivierung: Mesophiles Grünland/Nasswiesen/Flutrasen (GMF/GN) (3.992m²)

Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" (externer Geltungsbereich)

Externer Geltungsbereich (verkleinerte Darstellung)

Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 10, Flur 7, Gemarkung Bingum
(externer Geltungsbereich, vgl. TF 9)
Grünlandextensivierung: Mesophiles Grünland/Nasswiesen/Flutrasen (GMF/GN) (1.606 m²)



Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" (externer Geltungsbereich)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10. 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 257) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) und des § 84 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.08.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), hat der Rat der Stadt Leer den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße" bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leer, den — Stadt Leer, Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße"" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich 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:
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerende 2-4, 26789 Leer
Gemarkung Heisfelde, Flur: 6 tlw.
Az.: L4 - 310/2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 10.08.2021). 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.

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

Unterschrift

Planverfasser

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße" wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro buhr
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 Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

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. 20 „Dorfstraße" in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den — Stadt Leer, Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Leer, den — Stadt Leer, Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" ist gemäß § 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" nicht geltend gemacht worden.

Leer, den — Stadt Leer, Der Bürgermeister

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10. 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 257)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung (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 Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), 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 25.08.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- Gesetz über Naturschutz 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. 323)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) 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 Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Stadt Leer, Rathausstraße 1, 26789 Leer, eingesehen werden.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-33 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. 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. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVbl. 1978, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-926-0 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. Kampfmittelrisiko

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

6. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sollte die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" in öffentlich zugänglichen Bereichen (Wegebeleuchtung) und im privaten Bereich (Außenbeleuchtung auf Privatgrundstücken, wie Wandstrahler, Pollerleuchten oder beleuchtete Werbetafeln) folgende Kriterien berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind ausschließlich Leuchtmittel über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur bis 2700 Kelvin.
- Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.
- Freistrahlende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse sollte unter 60°C liegen.
- Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten 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 Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.
- Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

7. Artenschutz

Bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" sind der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen" und der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

8. Baumschutz bei Baumaßnahmen

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe 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 Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" liegt im Wasserschutzgebiet Leer der Stadtwerke Leer AöR (Schutzzone III A). Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Leer der Stadtwerke Leer AöR und die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sind zu beachten.

10. Freistellung des Straßenbaulastträgers

Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße 70 „Heisfelder Straße" ist von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" entstehen können, freizustellen.

11. Anschluss Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

12. Grabenräumpflicht

Für die Eigentümer des entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" gemäß § 9 (1) Nr. 16 als Wasserfläche festgesetzten Grabens, besteht die Pflicht, den jeweils auf dem eigenen Grundstück vorhandenen Grabenabschnitt jährlich fachgerecht aufzureinigen. Im Falle des Verkaufs von an den Graben angrenzenden Grundstücken wird die Verpflichtung zur Grabenunterhaltung Bestandteil der Kaufträge.

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
Maßkette

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU $_1$ und MU $_2$) 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 freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind allgemein zulässig.

2. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU $_1$ und MU $_2$) 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 (MU $_1$ und MU $_2$) sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

4. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU $_1$ und MU $_2$) gelten Beschränkungen der maximalen Firsthöhe (FH $_{max}$). Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Dorfstraße), gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie usw.) sind zulässig.

5. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU $_1$ und MU $_2$) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OkFF) von maximal 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Dorfstraße), gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

Bauweise

6. In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU $_1$ und MU $_2$) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Lediglich zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße müssen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO (z. B. Müllbehälter, Stellplätze, Werbepylone) sowie Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO einen Mindestabstand von 2,0 m Abstand einhalten.

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

7. Zum Erhalt des im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" vorhandenen Schlankseggenrieds wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die im Plangebiet auf rd. 100 m² Fläche vorhandene Schlankseggenvegetation fachgerecht aufzunehmen, zu laden und unmittelbar anschließend zum sofortigen fachgerechten Wiedereinbau im Bereich einer feuchten Senke zum Flurstück 65/3, Flur 2, Gemarkung Collinghorst (Kompensationsflächenpool Collinghorst) zu transportieren ist. Die Umsiedlung ist von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Die Kompensationsmaßnahme „Umsiedlung Schlankseggenried" ist spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße" umzusetzen. Für das umgesiedelte Schlankseggenried und das angrenzende Extensivgrünland gelten folgende Bewirtschaftungsauflagen:
   - Verbot der Umwandlung in Intensivgrünland oder Acker sowie Einebnung/Planierung
   - Keine Grünlanderneuerung durch Neueinsaat/Übersaat
   - Kein Striegeln
   - Keine maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen, Mahd) in der Zeit vom 01. März bis 20. Juni
   - Mahd einseitig oder von innen nach außen, das Mähgut ist abzufahren
   - ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab 20. Juni
   - Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
   - Eine Erhaltungsdüngung ist nur in Abstimmung mit der UNB möglich
   - Keine Veränderung des Wasserregimes (Drainage, neue Grüppen etc.)
   - Keine Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage oder Heu sowie das Abstellen von Maschinen und Geräten ist nicht zulässig
   - Beweidung mit maximal 2 GVE/ha bis 20. Juni
   - Beweidung mit maximal 4 GVE/ha vom 20. Juni bis zum Ende der Weideperiode
   - Keine Zufütterung auf der Weide
   - Nachsaat (falls erforderlich) nur mit regionalem Saatgut

   Änderungen und Ausnahmen von den vorstehenden Bewirtschaftungsbedingungen sind im Vorfeld mit der UNB des Landkreises Leer abzustimmen.

8. Als Kompensationsmaßnahme für die Überplanung der im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" vorhandenen Grünlandflächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die 3.992 m² große, schraffiert dargestellte und mit „Grünlandextensivierung" bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 3/13, Flur 9, Gemarkung Collinghorst (externer Geltungsbereich) gemäß Maßnahmenkonzept des Kompensationspools Collinghorst – Teilfläche Glansdorf II, folgende Bewirtschaftungsauflagen umzusetzen sind. Das Entwicklungsziel ist Mesophiles Grünland/Nasswiesen/Flutrasen (GMF/GN).
   - Verbot der Umwandlung in Intensivgrünland oder Acker sowie Einebnung/Planierung
   - Keine Grünlanderneuerung durch Neueinsaat, Übersaat nur in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und mit Regio-Saatgut
   - Keine maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen, Mahd, Striegeln) in der Zeit vom 01. März bis 20. Juni
   - Mahd einseitig oder von innen nach außen, das Mähgut ist abzufahren
   - Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab dem 20. Juni bis Ende Oktober
   - Beweidung mit maximal 2 GVE/ha bis 20. Juni
   - Beweidung mit maximal 4 GVE/ha vom 21.Juni bis zum Ende der Weideperiode
   - Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
   - Erhaltungsdüngung nur in Abstimmung mit der UNB
   - Keine Veränderung des Wasserregimes (Drainage, neue Grüppen etc.)
   - Keine Errichtung von Mieten, keine Lagerung von Silage, Heu, landwirtschaftlichen Geräten, Maschinen, Mist oder Ähnlichem
   - Belassen von Randstreifen (auf insgesamt rd. 500 m² im jährlichen Wechsel keine Mahd)

   Änderungen und Ausnahmen von den vorstehenden Bewirtschaftungsbedingungen sind im Vorfeld mit der UNB des Landkreises Leer abzustimmen.

9. Als Kompensationsmaßnahme für die im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" vorgesehene Versiegelung wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die 1.606 m² große, schraffiert dargestellte und mit „Grünlandextensivierung" bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 10, Flur 7, Gemarkung Bingum (externer Geltungsbereich) gemäß Maßnahmenkonzept des Kompensationspools Bingumgaste, folgende Bewirtschaftungsauflagen umzusetzen sind. Das Entwicklungsziel ist Mesophiles Grünland/Nasswiesen (GMF/GN).

   Grundsätze:
   - Das Grünland ist als Wiese, Weide oder Mähweide mit bevorzugter Beweidung zu nutzen
   - Eine Brachlegung ist unzulässig
   - Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln
   - Duldung von Biotopgestaltungsmaßnahmen und weitergehenden Nutzungseinschränkungen zum Schutz gefährdeter Arten
   - Keine Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten, Maschinen und Mist
   - Keine Anlage von Silagemieten oder Futterlagerplätzen oder Vornahme ähnlicher, vergleichbarer Handlungen
   - Aufkommende Gehölze sind zu entfernen

   Düngung:
   - Keine mineralische Düngung
   - Organische Düngung oder Kalkung nur nach Absprache mit der UNB des Landkreises Leer nach Bedarf gemäß Bodenbeprobung

   Bearbeitung:
   - Keine Bearbeitung der Fläche in der Zeit vom 01. November bis 15. Juni
   - Keine Veränderung der Oberflächengestaltung des Bodens (Bodenrelief)
   - Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen
   - Eine Narbenerneuerung ist unzulässig, eine Nachsaat als Übersaat ist in Absprache mit der UNB des Landkreises Leer mit abgestimmter Saatgutmischung bei Bedarf möglich

   Schnittnutzung:
   - Mahd maximal zweimal pro Jahr (1. Mahd nach dem 15. Juni, 2. Mahd nach dem 01. August)
   - Mulchen ist unzulässig, das Mähgut ist abzufahren
   - Die Flächen müssen durch eine Herbst-Mahd mit Mähgut-Entfernung kurzrasig in den Winter gehen, wenn Bodenfeuchte und Witterung dies zulassen

   Beweidung:
   - Beweidung nur mit Rindern, eine Beweidung mit Pferden ist unzulässig. Andere Beweidungsarten sind ggf. nach Abstimmung möglich
   - Die Weidesaison ist auf den Zeitraum vom 01.April bis 01.November begrenzt
   - Die Beweidung darf erst nach Abtrocknung der Fläche und Trittfestigkeit der Grasnarbe begonnen werden
   - Die Beweidung ist vor dem 15.06 auf max. 2 Tiere, nach dem 15.06. auf max. 5 Tiere je Hektar beschränkt
   - Keine Portionsweide
   - Eine regelmäßige Zufütterung ist verboten
   - Die Flächen müssen kurzrasig in den Winter gehen. Geilstellen werden dazu ausgemäht (mit Mähgut-Entfernung), wenn Bodenfeuchte und Witterung dies zulassen
   - Keine Einzäunung mit flatternden Materialien (Flatter-, Litzenband, usw.)

   Änderungen und Ausnahmen von den vorstehenden Bewirtschaftungsbedingungen sind im Vorfeld mit der UNB des Landkreises Leer abzustimmen

10. Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) 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.

11. 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. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen 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 auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.

Immissionsschutz

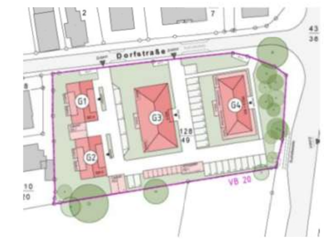
In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU $_1$ und MU $_2$) werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen:

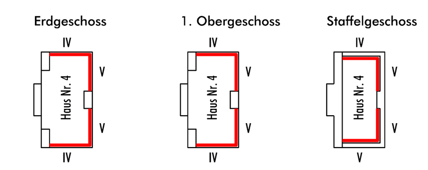
12. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU $_1$ und MU $_2$) sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung bzw. der nachfolgend gekennzeichneten Darstellungen von Gebäudeskizzen mit Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen dem Lärmpegelbereich und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
IV	70
V	75

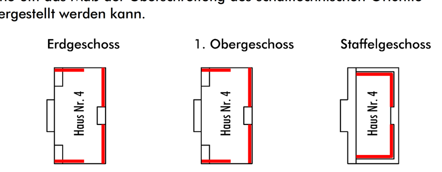
Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

An den mit Lärmpegelbereichen IV und V gekennzeichneten Fassaden der Häuser 1 bis 4 (G1 bis G 4) innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU $_2$) herrschen nachts Beurteilungspegel von >50 dB(A). Daher sind hier im Zusam menhang mit Fenstern von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

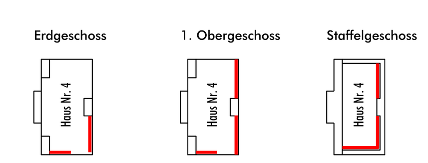




13. In den nachfolgenden Darstellungen von Gebäudeskizzen sind im Bereich der gekennzeichneten Bereiche innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU $_2$) Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nicht zulässig. Im Einzelfall kann mit entsprechendem Nachweis hiervon abgewichen werden, sofern durch ausreichend dimensionierte Maßnahmen (z. B. die Anordnung von geeigneten Lärmminderungsmaßnahmen wie Einhausungen mit verschiebbaren Glaselementen) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.



14. In den nachfolgenden Darstellungen von Gebäudeskizzen sind an den gekennzeichneten Fassaden innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU $_2$) aufgrund von nächtlichen Gewerbelärmimmissionen Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. durch vorgelagerte transparente Fassadenbauteile) sichergestellt ist, dass in 0,5 m Abstand zum dahinterliegenden geöffneten Fenster eine Minderung der Gewerbelärmimmissionen um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) erreicht wird (vgl. Systemskizze im Vorhaben- und Erschließungsplan).



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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

16. Innerhalb der im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße" gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichneten Bäume zu pflegen und dauerhaft in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten; zusätzlich sind 5 Obstbäume regionaltypischer Sorten gemäß nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft in seinem artgerechten Habitus zu erhalten.

    Regionaltypische Obstbaumsorten (Auswahl)
    (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballierung., Stammumfang 10-12 cm)
    Apfel:
    „Boskoop", „Groninger Krone", „Jakob Fischer", „Ostfriesischer Striebling", „Grahams Jubiläumsapfel"
    Birne:
    „Gute Graue", „Köstliche von Charneau", „Neue Pointeau"
    Kirsche:
    „Oktavia", „Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche", „Morelienfeuer", „Schattenmorelle"

    Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Obstbaumpflanzungen sind vom Eigentümer in der auf das Erreichen der Bezugsfertigkeit des Hauses Nr. 4 (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) entsprechend den Maßgaben dieser Festsetzung umzusetzen. Bei Abgang eines Obstbaumes hat eine Nachpflanzung in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) entsprechend den Maßgaben dieser Festsetzung zu erfolgen.

    Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Obstbaumpflanzungen sind vom Eigentümer in der auf das Erreichen der Bezugsfertigkeit des Hauses Nr. 4 (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) entsprechend den Maßgaben dieser Festsetzung umzusetzen. Bei Abgang eines Obstbaumes hat eine Nachpflanzung in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) entsprechend den Maßgaben dieser Festsetzung zu erfolgen.

    Im Falle des Abganges eines gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Baumes ist dieser standortnah, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste, zu ersetzen.

    Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Heister, 3 x v., 200-250 cm. Die Gehölzbestände langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Bäumen baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 8.

    Bäume für Ersatzpflanzungen (Mindestqualität: Heister, 3 x v., 200-250 cm)
    Hainbuche ....(Carpinus betulus)
    Eberesche ....(Sorbus aucuparia)
    Feld-Ahorn........................(Acer campestre)
    Traubenkirsche..................(Prunus padus)

    Obstbaum gemäß obenstehender Pflanzenliste

Sonstige Festsetzungen

17. In dem festgesetzten Urbanen Gebieten (MU $_1$ und MU $_2$) sind auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 7 BauGB mindestens 25 % der Geschossfläche so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung entwickelt werden können.

18. Gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) Nr. 2 wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „Dorfstraße") über die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO))

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße", Stadt Leer.

§ 1 Dacheindeckung

(1) Für die Eindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude in den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU $_1$ und MU $_2$) sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine als Dachdeckungsmaterialien in roter bzw. rotbrauner, grauer oder schwarzer Farbe zulässig. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8006 und 8012; als Grautöne gelten die RAL-Nrn. 7005, 7011,7012, oder 7031, als Schwarztöne die Nrn. 7021, 8022, 9004, oder 9005. Nicht zulässig sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungsmaterialien. Edelengobierte Ziegel sind als minder reflektierende Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

(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 den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU $_1$ und MU $_2$) sind für das Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk Dünnformate (DF) oder Normalformate (NF) zulässig. Für das Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk sind Rot- bis Rotbrauntöne, Beige-/Gelbtöne, und Grautöne zulässig. Als Rot- bis Rotbrauntöne gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) entsprechen: RAL-Nrn. 2001, 2002, 3000, 3002, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8024, 8025, oder 8028, als Beige-/Gelbtöne gelten Farbtöne, die den RAL-Nrn. 1001, 1014, 1015, oder 1019 entsprechen und als Grautöne gelten Farbtöne, die den RAL-Nrn. 7000, 7005, 7011, 7012, 7024, 7031, 7033, 7037, oder 7044 entsprechen.

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

§ 3 Einfriedungen

In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU $_1$ und MU $_2$) sind entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Pflanzenliste für Schnitthecken
Hainbuche ....(Carpinus betulus)
Rot-Buche ....(Fagus sylvatica)
Feld-Ahorn........................(Acer campestre)
Liguster.............................(Ligustrum vulgare)
Weißdorn..........................(Crataegus monogyna)
Eibe ....(Taxus baccata)

§ 4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU $_1$ und MU $_2$) sind i. S. von § 9 (2) NBauO als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Stellplätze, Fußwege und Terrassen können, soweit die nach § 19 BauNVO zulässige GRZ eingehalten wird, mit Pflaster, Plattenbelag oder als wassergebundene Decke befestigt werden. Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind unter Beachtung der Maßgaben der textlichen Festsetzung Nr. 8 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße" auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeitenbelehrung

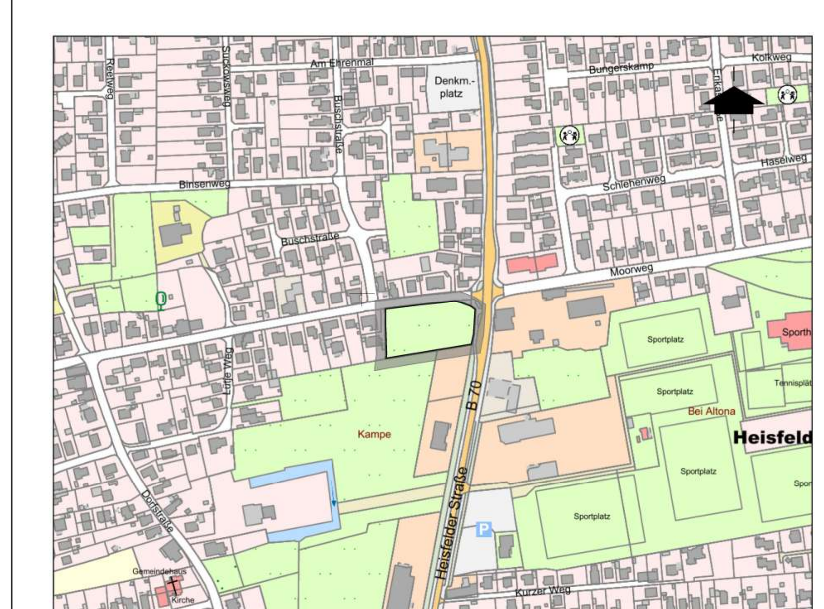
Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 € geahndet werden.

STADT LEER

Stadt LEER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße"

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO



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

Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 24.11.2025 — Vorentwurf

planungsbüro buhr
stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de