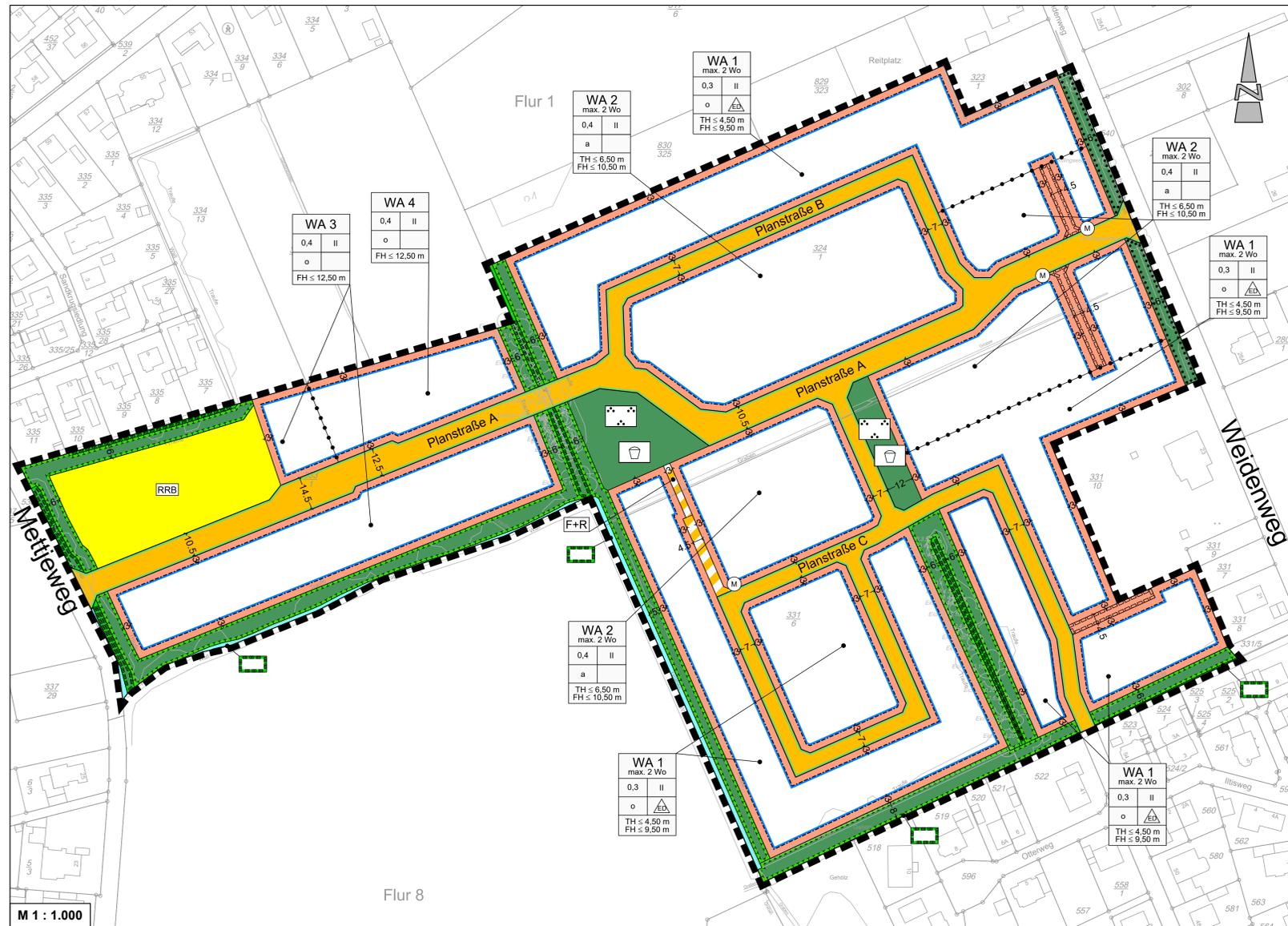


Stadt Leer

Bebauungsplan Nr. 235 für ein Gebiet zwischen Mettjeweg und Weidenweg

mit örtlichen Bauvorschriften



PRÄAMBEL UND AUSFÜHRUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) sowie § 84 (3) Nr. 1, 3 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Leer am den Bebauungsplan Nr. 235, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Leer, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 07.04.2022). 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, (Siegel) Katasteramt Leer

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 235 mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausge-arbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leer, Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 235 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Leer, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan Nr. 235 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Leer, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 235 mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 235 'Weidenweg - Loga' mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Leer, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 235 mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 235 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Leer, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 235 mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Leer, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.3
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)
TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken
M Müllsammelplatz
- Grünflächen**
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Grünanlage
Zweckbestimmung: Spielplatz
- Wasserflächen**
Wasserflächen
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen innerhalb eines Baugebiets
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA 1, 2, 3 und 4) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
 - Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 1 & 2 (WA 1 & 2) sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei oder mehr Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
 - Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Schrägkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Traufhöhe (TH).
Dachhaut
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenerkante (Fahrbahnmittellinie) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeselle
 - Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist um bis zu 1 m zulässig. Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.
 - Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
um insgesamt bis zu 25 v. H. überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitflächig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schottersteinen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.
 - Innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 4 dürfen gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.
 - In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) neben Einzelhäusern, Doppelhäuser und Hausgruppen auch 'Kettenhäuser' zulässig. Bei der Bauform Kettenhaus werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand nur auf eine Seite hin errichtet. Die Seite ohne Grenzabstand muss jeweils an diejenige Seite des Nachbargrundstückes angrenzen, die dort mit einem Grenzabstand bebaut wird. Die Gesamtlänge der genannten Hausformen darf max. 50,00 m betragen.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind die gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Fuß- und Radwege (F + R) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
 - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Grünanlage' & 'Spielplatz' gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Grünanlagen und Spielplätzen dienen zulässig. Hierzu gehören Bänke, Sitzgruppen, Terrassen oder Pergolen, Einfriedungen, Wege, Beleuchtungsanlagen sowie Sport- und Spielgeräte. Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterstein, Kies-/Spitterdeckung, haufwerkporige Pflaster etc.) herzustellen.
 - Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als habituelle Grün- und Blauflächen zu entwickeln. Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art sind unzulässig. Für die Ansaat ist arteneiches, regionales Saatgut aus heimischen Arten zu verwenden.
 - Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-4 (WA 1-4) ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwassererzeugung unzulässig (§ 9 (1) Nr. 23 a) BauGB).
 - Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-4 (WA 1-4) ist auf den Grundstücken je angefangene 500 qm Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.
- Zu verwendende Pflanzarten:

LAUBBÄUME

- Laubbäume: Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang
- Obstbäume:
Apfel: James Grieve, Biesterfelder Renette, Grahams Jubiläumsapfel, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Prinzinapfel, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Ontario, Schöner aus Nordhausen
Birken: Klippas Liebling, Gute Graue, Conferece, Esperece Herrenbime, Gute Luise, Alexanders Lucas, Josephine von Meckeln
Qualität: Hochstamm: 8-10 cm Stammumfang
- Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 19520 vorzusehen, zu verwendende Pflanzarten:
Bäume: Stieleiche, Hainbuche, Sand-Birke, Rot-Weiche, Eberesche, Sal-Weide, Vogel-Kirsche, Feld-Ahorn
Sträucher: Eingriffiger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Hundrose, Schlehe, Schwarzer Holunder, Haselnuss
Qualitäten:
Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 & 6 NBauO)**
- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235 'Weidenweg - Loga' identisch.
 - Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28 - 48° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gem. § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten und Wintergärten.
 - Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 & WA 4 sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von > 20° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Carports gem. § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten und Wintergärten.
 - Innerhalb des Plangebietes dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rottem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 25% der Fläche jeder Fassadenseite aus anderer Materialien zugelassen werden.
 - Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Ausnahmen von dem Festsetzungen zur Dachneigung sind zulässig bei Erkern, Eingangsvorbauten und Wintergärten.
 - Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3001-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder antizitrar Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden.
 - Innerhalb des Plangebietes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Stellplätze, Fußwege und Terrassen, soweit die nach § 19 BauNVO zulässige GRZ eingehalten wird, können mit Pflaster, Plattenbelag oder als wassergebundene Decke hergestellt werden.
 - Einfriedungen sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecke aus standortgerechten, heimischen Hölzern zu gestalten. Mauerwerk, Holz und Metallaufsätze sind lediglich für Terrassen zulässig. Geschnittene Hecken sowie die Terrassen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungsgemäß, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50 000 € geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

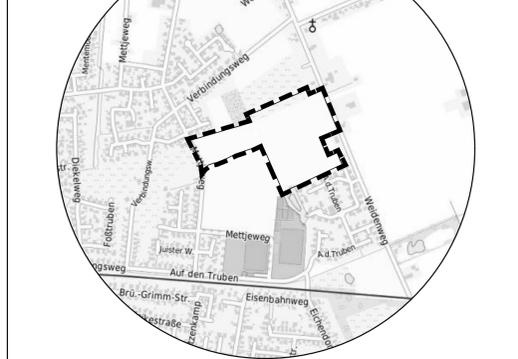
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1213 sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 0491 179932, 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.
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorzorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BImSchG). Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenauffüll, nicht auf der Baufäche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Anfallende Sonderabfälle sind ebenfalls vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken). Diese sind in einem naturnahen Zustand ohne eine gärtnerische Pflege zu erhalten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches 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 eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei dem Fachdienst 2.61 Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Leer vollständig bereitgehalten.
- Es ist die Baumschutzsatzung der Stadt Leer, mit dem Ratsbeschluss vom 23.03.2015, zu beachten.
- Rechtsgrundlagen:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
• BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
• Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

Stadt Leer Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 235 für ein Gebiet zwischen Mettjeweg und Weidenweg mit örtlichen Bauvorschriften

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 214

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2023



Vorentwurf 29.10.2024