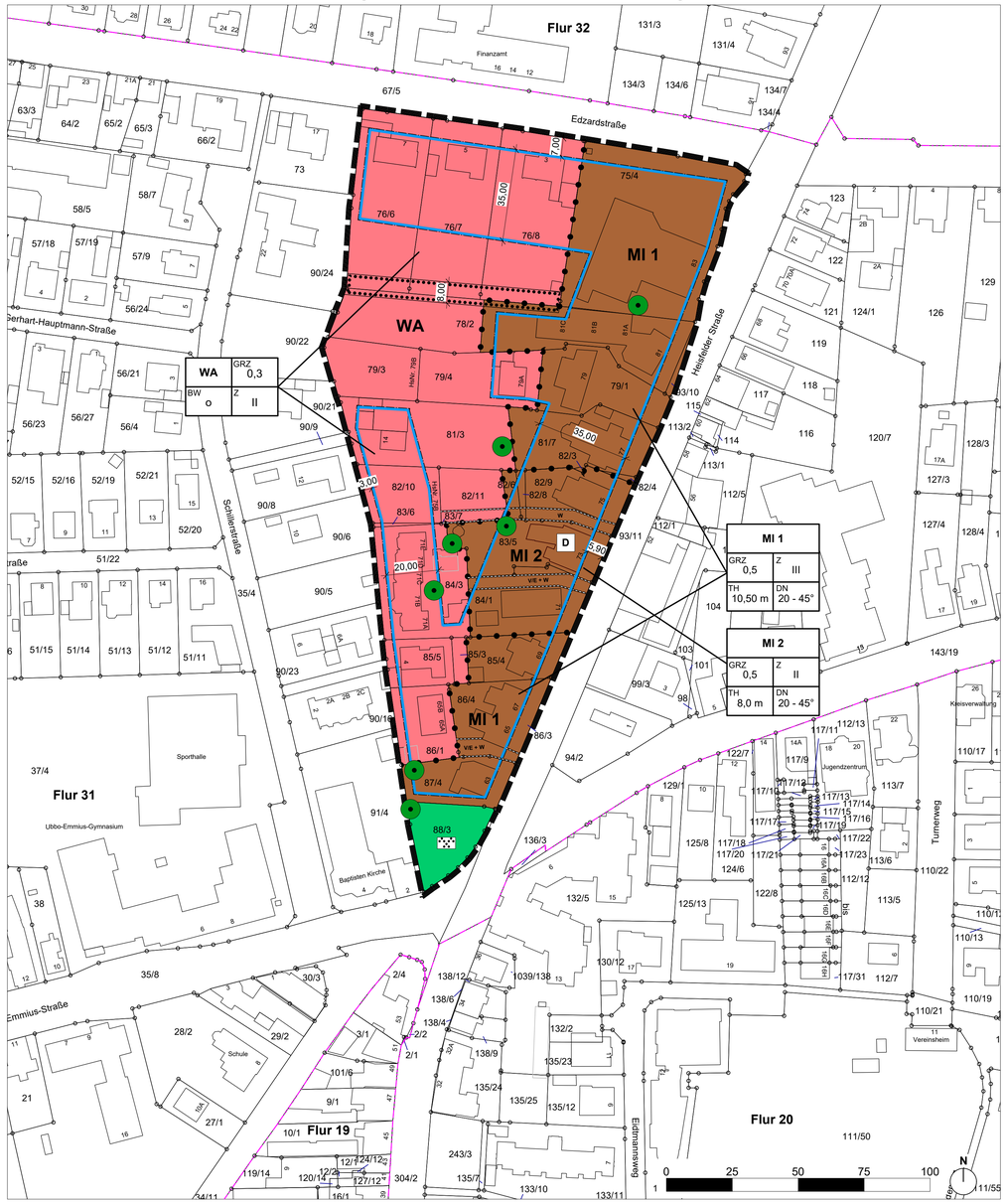
BEBAUUNGSPLAN NR. 237 FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN EDZARDSTRAßE, HEISFELDER STRAßE UND SCHILLERSTRAßE DER STADT LEER (OSTFRIESLAND)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO) mit Teilgebietsbezeichnung
- GRZ – Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- Z – Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
- TH – Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- DN – Dachneigung (§§ 10 und 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- o – Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Öffentliche Grünfläche: Gedenkstätte Synagoge (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baum, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- D – Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 NDSchG)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Ver- und Entsorgers oder der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- W – Wegerecht (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger)
- V/E – Ver- und Entsorgungsträger
- Flurstück
- Flur

PLANUNTERLAGEN

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

Herausgeber: © Jahr 2026 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

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

.....
(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) wird die zulässige Art der baulichen Nutzung durch § 6 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Elektroladestationen gelten hierbei nicht als Tankstellen.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Generell unzulässig sind innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebiets Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Elektroladestationen gelten hierbei nicht als Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 6 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl an zulässigen Vollgeschossen (Z) sowie der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt. Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt bei geneigten Dächern als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die „Heisfelder Straße“ (Oberkante Gehweg) an dem Gebäude nächstgelegenen Punkt. Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 wird auf dem Flurstück 75/4 der Flur 31, Gemarkung Leer zugelassen, sofern diese Überschreitung für die Unterbringung von Stellplätzen und deren Erschließung oder die Erfüllung der Funktion als Nahversorger erforderlich ist. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebsnotwendige Teile baulicher Anlagen (z. B. Schornsteine oder Dachaustritt etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Öffentlichen Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gedenkstätte Synagoge“ festgesetzte Fläche ist als Grünfläche entsprechend zu gestalten. Die Wege sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Auf der Fläche sind dem Nutzungszweck entsprechende bauliche Anlagen (z.B. Sitzgelegenheiten, Gedenktafeln oder Skulpturen) zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

1.4.1 Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind zur Versickerung des anfallenden Regenwassers mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitter- oder Rasenlinziensteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent, wassergebundener Decke oder mit max. 1,20 m breiten Fahrspuren zu befestigen. Ergänzend kann die Versickerung in unmittelbar angrenzende Pflanzflächen auf dem Grundstück erfolgen. Ausgenommen hiervon sind gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet 1 und 2, die aus technischen oder wasserrechtlichen Belangen eine vollständige Versiegelung erfordern.

1.4.2 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf den privaten Baugrundstücken des Wohngebietes ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten (Rückhaltung in Zisternen) und zu versickern, sofern geologische, wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung als Brauchwasser ist zulässig, sofern gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

1.4.3 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegebeleuchtung insektenschonende Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht verwenden.

1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Im Geltungsbereich ist je angefangener 350 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume, die erhalten werden, können hierbei angerechnet werden. Ebenfalls hierauf angerechnet werden können Pflanzverpflichtungen nach 1.5.2. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.5.4 aufgeführten Baumarten.

1.5.2 Stellplatzflächen auf privaten Baugrundstücken sind durch Baumpflanzungen zu gliedern; je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (StU min. 10/12) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wurzelraum für die neu anzupflanzenden Bäume muss jeweils eine Mindestgröße von 12 m³ aufweisen.

1.5.3 Dächer von Neubauten (einschließlich Garagen und Carports) bis 15° Dachneigung und ab 20 m² Fläche inkl. Dachüberstände sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten extensiven Dachbegrünung (mind. 10 cm Substratschicht) zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Abluftrohre, Fahrstuhlschächte) und verglaste Flächen. Als Freisitz genutzte Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie gestalterisch integriert sind. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind so auszuführen, dass die Funktion der Grünbedachung nicht eingeschränkt wird. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.5.4 aufgeführten Arten.

1.5.4 Zur Anpflanzung werden folgende Bäume empfohlen:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Olmsted')
Italienische Erle (Alnus cordata)
Purpur-Erle (Alnus x spaethii)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Blut-Buche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Dornenlose Gleditschie (Gleditsia triacanthos 'Skyline')
Amberbaum (Liquidambar styraciflua 'Pagarl')
Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Zerr-Eiche (Quercus cerris)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Pyramiden-Eiche (Quercus robur 'Fastigiata Koster')
Scheinakazie (Robinia pseudoacacia 'Sandrudiga')
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers')
Winter-Linde (Tilia cordata)
Amerikanische Stadt-Linde (Tilia cordata 'Greenspire')
Brabanter Silberlinde (Tilia tomentosa 'Brabant')
Holländische Linde (Tilia x europaea)
Kegel-Linde (Tilia x flavescens 'Glenleven')

Zur extensiven Dachbegrünung werden folgende Arten empfohlen:

Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
Schneepolster-Sedum / Weiße Fetthenne (Sedum album)
Tripmadam (Sedum reflexum)
Echte Hauswurz / Dach-Hauswurz (Sempervivum tectorum)
Schnittlauch (Allium schoenoprasum)
Rundblättrige Glockenblume (Campanula rotundifolia)
Karthäusernelke (Dianthus carthusianorum)
Heidenelke (Dianthus deltoides)
Gewöhnliches Sonnenröschen (Helianthemum nummularium)
Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)
Echter Dost (Oregano) (Origanum vulgare)
Frühlings-Fingerkraut (Potentilla verna)
Großblütige Prunelle (Prunella grandiflora)
Edel-Gamander (Teucrium chamaedrys)
Sandthymian (Thymus serpyllum)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
(§ 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 und 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1.1 Im Mischgebiet 1 und 2 sind als Hauptdächer ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig.

2.1.2 Im Mischgebiet 2 sind ausschließlich zurückhaltende Farben wie rotbraun, braun oder sand zulässig.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Nr. 16d + 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sowie des gesamten Mischgebiets sind als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (z.B. Stauden, Gehölze, Nutzpflanzen, Rasen). Der Rasenanteil darf hierbei max. 60% betragen. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten - abgesehen von den erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE

3.1 Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. So darf mit Verweis auf § 44 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Entfernung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nur im Winterhalbjahr (1. Oktober bis zum 28./29. Februar) durchgeführt werden. Zudem soll die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01.04. - 15.07.) stattfinden.

3.2 Ein Nachweis von Fledermausquartieren innerhalb des Geltungsbereiches konnte im Rahmen der Kartierung nicht erbracht werden. Dennoch kann ein Quartierpotenzial in älteren Gebäuden oder in stärker dimensionierten Gehölzen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zum Schutz von Fledermäusen sind mit Verweis auf § 44 BNatSchG daher vor Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden oder der Fällung potenziell geeigneter Bäume diese im Vorfeld durch fachkundiges Personal auf Quartierstrukturen zu kontrollieren.

3.3 Zum Schutz des Baumbestandes wird während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

3.4 Die Bestimmungen der Satzung der Stadt Leer über den Ablösebetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellungsplätze (Ablösesatzung- Einstellplätze) sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Leer (selektiv) in dem Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung sind zu beachten.

3.5 Brandschutz
1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt).

2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

4. Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Straßen und Aufstellflächen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freizuhalten.

5. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen.

3.6 Das im Geltungsbereich gelegene Einzeldenkmal ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Vorgaben des § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wird hingewiesen.

3.7 Bodenfunde: Bei Bau- oder Erdarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leer gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

3.8 Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) durchzuführen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit sind Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

3.9 Bei allen Anpflanzungen sind die Pflanzabstände gem. § 50 Abs. 1 Niedersächsischem Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.

3.10 Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Mutterboden und Unterboden sollen getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden (nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes). Bodenverdichtungen der nicht überbaubaren Flächen z.B. durch Befahren während der Bauphase sind auf ein unabdingbares Maß zu beschränken und nach Abschluss der Bauphase wieder aufzulockern.

3.11 Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind bei der Erschließung und Bebauung zu beachten und einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Bestimmungen

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017, geändert d. Gesetz vom 20. Dezember 2023

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017, geändert d. Gesetz vom 03. Juli 2023

der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990, geändert d. Gesetz vom 14. Juni 2021 und

der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, geändert d. Gesetz vom 21. Juni 2023.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Leer den Bebauungsplan Nr. 237 "Für ein Gebiet zwischen Edzardstraße, Heisfelder Straße und Schillerstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehend textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Leer, ... Siegel
Horst, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in der Sitzung am 13.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 237 für ein Gebiet zwischen Edzardstraße, Heisfelder Straße und Schillerstraße mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis einschließlich zum ..... . Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis einschließlich zum ..... .

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... von dem Verwaltungsausschuss beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem ..... im Internet. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich bei der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... bis einschließlich dem ..... .

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Leer als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verwaltungsausschuss übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Leer, den ....
Horst, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk
Der Beschluss des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Leer, den ....
Horst, Bürgermeister

Verletzen von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 237 im Gebiet zwischen Edzardstraße, Heisfelder Straße und Schillerstraße mit örtlichen Bauvorschriften sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 237 nicht geltend gemacht worden.

Leer, den ....
Horst, Bürgermeister

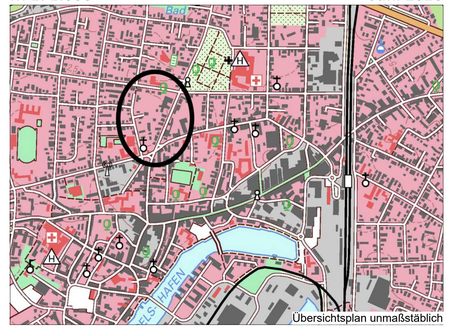
BEBAUUNGSPLAN NR. 237
FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN EDZARDSTRAßE, HEISFELDER STRAßE UND SCHILLERSTRAßE DER STADT LEER (OSTFRIESLAND)

Stadt LEER

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

- VORENTWURF -

M 1: 1.000 **Juni 2026**



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
akp_ König Kunze Partnerschaft Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
adresse_ Friedrich-Ebert-Str. 153 | 23119 Kassel
telefon_ 0561 70048-68 | **telefax_** -69 | **e-mail_** post@akp-planung.de

hö/wu/ws 18.06.2026