

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Jemgum diesen Bebauungsplan Nr. 0506 „Solplatz Holtgaste - Jemgumkloster“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Jemgum, den 19. Mai 2008

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.11.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich
- Katasteramt Leer -

Leer, den 27. 07. 2010

Katasteramt Leer

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Dr.-Ing. Müller SRL, Tannenstraße 2, 26122 Oldenburg und
NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 21.05.08

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 23.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0506 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Jemgum, den 19. Mai 2008

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 17.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0506 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.02.2008 bis 19.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jemgum, den 19. Mai 2008

Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 31.03.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0506 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.04.2008 bis 13.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jemgum, den 19. Mai 2008

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat den Bebauungsplan Nr. 0506 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jemgum, den 19. Juni 2008

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02. Juni 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0506 ist damit am 02. Juni 2008 in Kraft getreten.

Jemgum, den 02. Juni 2008

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 0506 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 0506 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtet sind.

Jemgum, den 01. Okt. 2010

Bürgermeister

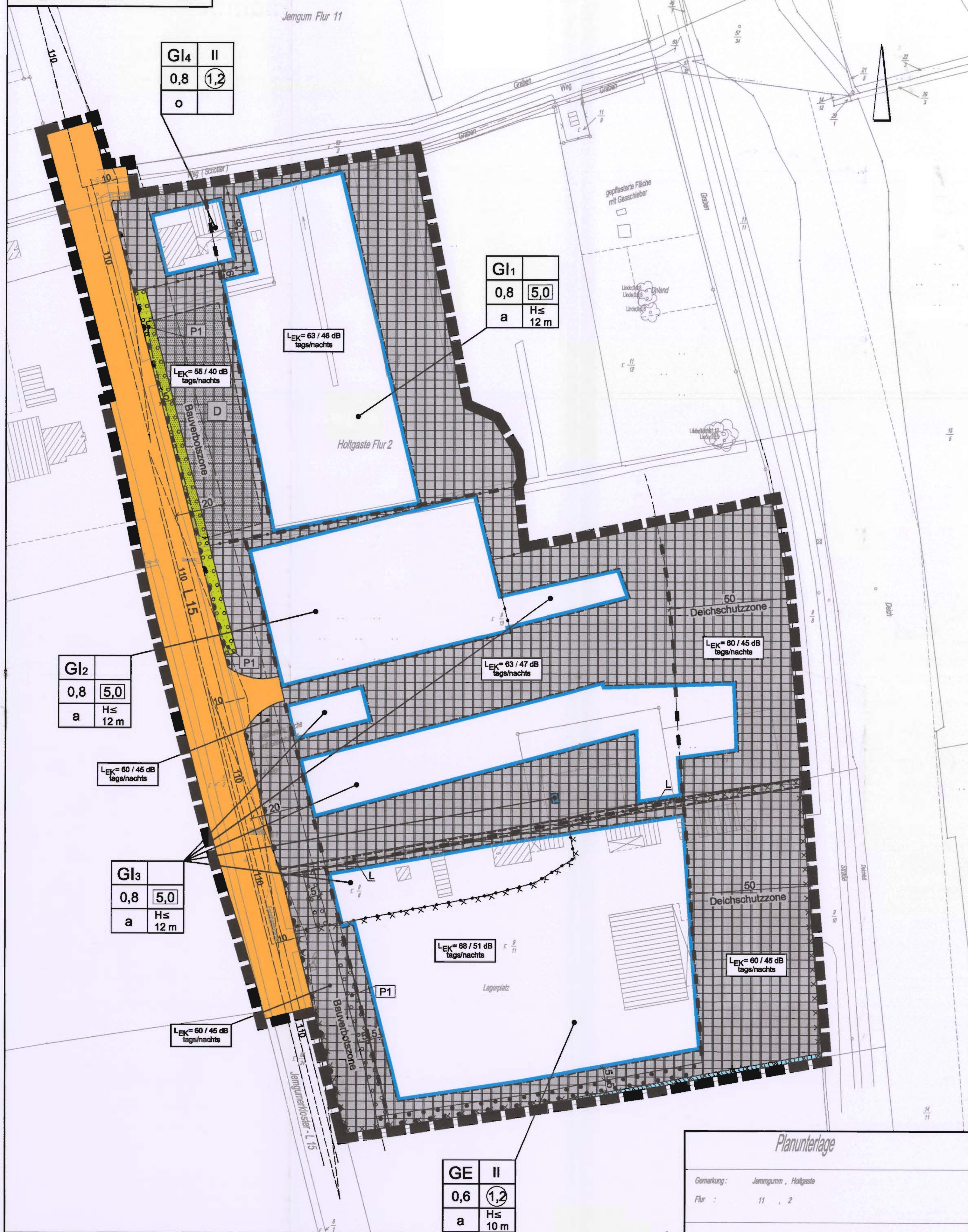
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Jemgum, den 01. Okt. 2010

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

GE	II
0,6	1,2
a	H _s 10 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2	Geschossflächenzahl
5,0	Baumassenzahl
0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H _s 12 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
Baugrenze	
überbaubare Fläche	
nicht überbaubare Fläche	

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Einfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

9. Grünflächen

Private Grünfläche	
--------------------	--

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

Wasserfläche	
--------------	--

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	

15. Sonstige Planzeichen

L _{EX} =63/46 dB tags/nachts	Emmissionskontingente tags/nachts
mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Sichtdreieck (110/10)	
Archäologische Fundstelle	
Bauverbotszone	
Abgrenzung unterschiedlicher Emmissionskontingente	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Industriegebieten GI₁ und GI₂ sind Betriebe und Anlagen zur Errichtung und zum Betrieb von unterirdischen Kavernen zur Lagerung von Gas (z. B. Anlagen zum Auslesen der Kavernen, Lagerplätze für Gerät und Material) zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Alle übrigen Gewerbebetriebe nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie alle übrigen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im Industriegebiet GI₂ ist ein Umspannwerk zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Alle übrigen Gewerbebetriebe nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie alle übrigen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im Industriegebiet GI₁ sind Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Ausstellungsräume, Sozialräume und Steuer- und Regelanlagen für die in den Industriegebieten GI₁, GI₂ und GI₃ zulässigen Betriebe und Anlagen zur Errichtung und zum Betrieb von unterirdischen Kavernen zur Lagerung von Gas zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Darüber hinaus ist eine Wohnung für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Alle übrigen Gewerbebetriebe nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie alle übrigen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Darüber hinaus sind die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Baugrenze

Bauliche Anlagen dürfen ausnahmsweise von den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen auf einer Länge von 20 m um bis zu 3 m vorspringen.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Lampen für die Geländebeleuchtung darf eine Höhe von 7,5 m über der Oberkante der Fahrbahn der L 15, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Die Höhe der Lampen für die Geländebeleuchtung darf eine Höhe von 7,5 m über der Oberkante der Fahrbahn der L 15, gemessen senkrecht von der Straßenachse zu dem jeweiligen Lampenstandort, nicht überschreiten.

4. Bauweise

Im Gewerbegebiet und in den Industriegebieten GI₁, GI₂ und GI₃ gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5. Schallschutz

In den Baugebieten dieses Bebauungsplanes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung in den einzelnen Teilflächen angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten, zulässig.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

6. Archäologische Fundstelle

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die als archäologische Fundstelle gekennzeichnet ist, sind bauliche Nutzungen erst zulässig, wenn durch die für die archäologische Denkmalpflege zuständigen Stellen Prospektionen und ggf. Ausgrabungen durchgeführt und abgeschlossen worden sind.

7. Überbaubare Grundstücksfläche in der Deichschutzzone

Die im östlichen Plangebiet geltende Deichschutzzone gem. § 16 Nds. Deichgesetz ist zu beachten. Die Errichtung von Hochbauten in den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Deichschutzzone gem. § 16 Nds. Deichgesetz ist nicht zulässig. Bauliche Anlagen in Form von bodengleichen, überbaubaren Bauwerken (z. B. Keller, Pumpenschächte) sind in den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Deichschutzzone gem. § 16 Nds. Deichgesetz nur zulässig, wenn die Deichbehörde die Ausnahme nach § 16 Nds. Deichgesetz erteilt hat.

8. Erhalt von Gehölzen

In den gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Erhaltungsflächen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang ist arglich nachzupflanzen.

9. Anpflanzung von Gehölzen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Pflanzfläche festgesetzte Fläche ist mit heimischen standortgerechten hochstämmigen Einzelbäumen in einem maximalen Abstand von 10 m zu bepflanzen; bei Abgang ist arglich nachzupflanzen.

10. Leitungsrecht

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht wird zugunsten des Trägers der Oberflächenentwässerung (Sielacht Rheiderland) ausgewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0506 der Gemeinde Jemgum.

2. Gebäudegruppen

Räumlich in derselben Nutzungseinheit zusammenliegende Gebäude sind hinsichtlich der Dachformen und -neigung, sowie der Farbgebung der Fassaden und Dächer in derselben Art auszuführen. Als jeweils eine Nutzungseinheit (Bezeichnung entspricht Baugebieten in der Planzeichnung des Bebauungsplanes) gilt:

- Das GI₁ und das GI₂,
- Das GI₂ und das GI₃,
- Das GE

3. Nutzungseinheit GI₁ und GI₂

Für die Fassaden der Gebäude ist nur Ziegel- oder Verblendmauerwerk mit rotbraunem Ziegel/Klinker zulässig (Grundfarbtöne RAL 8004; z. B. Bockhomer Klinker bunt Standard NF – glatt – Kohle oder im Farbbild vergleichbare Klinker anderer Herstellerfirmen).

Überhalb von 2,25 m Fassadenhöhe bei eingeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden (Gebäude mit mehr als 50 % der Gebäudenutzfläche für Büro-, Besprechungs-, Schulungs-, Archivierungs-, Sozial- und Ausstellungsräume) und oberhalb von 3,5 m bei allen übrigen Gebäuden ist eine Fassadenverkleidung mit Zinkblech im Farbton Zink-Natur zulässig.

Als Dachformen für Gebäude sind Sattel- und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig; die Dachneigung darf 10° nicht unterschreiten.

Für die Dacheindeckung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur Ton- und Beltondachsteine in rotbraunen Farbtönen (Grundfarbtöne RAL 8004) zulässig. Bei den übrigen Gebäuden sind als Material Ton- und Beltondachsteine in rotbraunem Farbtönen (Grundfarbtöne RAL 8004) oder Zinkblech im Farbton Zink-Natur zulässig. Glasierte Oberflächen sind nicht zulässig.

4. Nutzungseinheit GI₂ und GI₃

Für die Fassaden der Gebäude ist nur Ziegel- oder Verblendmauerwerk mit blaubraunem Ziegel/Klinker zulässig (Grundfarbtöne RAL 8017 und RAL Design 102015; z. B. Bockhomer Klinker RK, AB-Dtzum NF Kohle WS oder im Farbbild vergleichbare Klinker anderer Herstellerfirmen).

Überhalb von 2,25 m Fassadenhöhe bei eingeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden (Gebäude mit mehr als 50 % der Gebäudenutzfläche für Büro-, Besprechungs-, Schulungs-, Archivierungs-, Sozial- und Ausstellungsräume) und oberhalb von 3,5 m Fassadenhöhe bei allen übrigen Gebäuden ist eine Fassadenverkleidung mit Zinkblech im Farbton grün (Grundfarbtöne RAL Design 1305010) zulässig. Glasierte Oberflächen sind nicht zulässig.

Als Dachformen für Gebäude sind Sattel- und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig; die Dachneigung darf 10° nicht unterschreiten.

Für die Dacheindeckung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur Ton- und Beltondachsteine in grauen oder braunen Farbtönen (Grundfarbtöne RAL 7021 oder RAL 8014) zulässig. Bei den übrigen Gebäuden sind als Material Ton- und Beltondachsteine in grauen oder braunen Farbtönen (Grundfarbtöne RAL 7021 oder RAL 8014) oder Zinkblech im Farbton grün zulässig (Grundfarbtöne RAL Design 1305010). Glasierte Oberflächen sind nicht zulässig.

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise		
geprüft:	M. Meier	M. Meier		
Datum:	01.04.2008	09.05.2008		

5. Nutzungseinheit GE

Für die Fassaden der Gebäude ist nur Ziegel- oder Verblendmauerwerk mit rot-/rotbraunem Ziegel/Klinker zulässig (Grundfarbtöne RAL 3009, 8012, 8004, 8017, 8017/RAL Design 102015).

Überhalb von 2,5 m Fassadenhöhe bei eingeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden (Gebäude mit mehr als 50 % der Gebäudenutzfläche für Büro-, Besprechungs-, Schulungs-, Archivierungs-, Sozial- und Ausstellungsräume) und oberhalb von 3,5 m Fassadenhöhe bei allen übrigen Gebäuden ist eine Fassadenverkleidung mit Zinkblech in den Farbtönen Zink-Natur, Blau oder Grün (Grundfarbtöne RAL Design 1305010, 2604005) zulässig.

Als Dachformen für Gebäude sind Sattel- und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig; die Dachneigung darf 10° nicht unterschreiten.

Für die Dacheindeckung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur Ton- und Beltondachsteine in roten, rotbraunen, braunen oder grauen Farbtönen (Grundfarbtöne RAL 8004, 8014, 7021) zulässig. Bei den übrigen Gebäuden ist als Material auch Zinkblech oder andere Plattenmaterialien in den Farbtönen Zink-Natur, Blau (Grundfarbtöne RAL Design 2604005) oder Grün (Grundfarbtöne RAL Design 1305010) zulässig; dabei ist dieselbe Farbgebung wie bei den Fassadenverkleidungen des jeweiligen Gebäudes zu wählen. Glasierte Oberflächen sind nicht zulässig.

6. Ausnahmen

Nach § 56 (2) der NBauO sind Ausnahmen zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

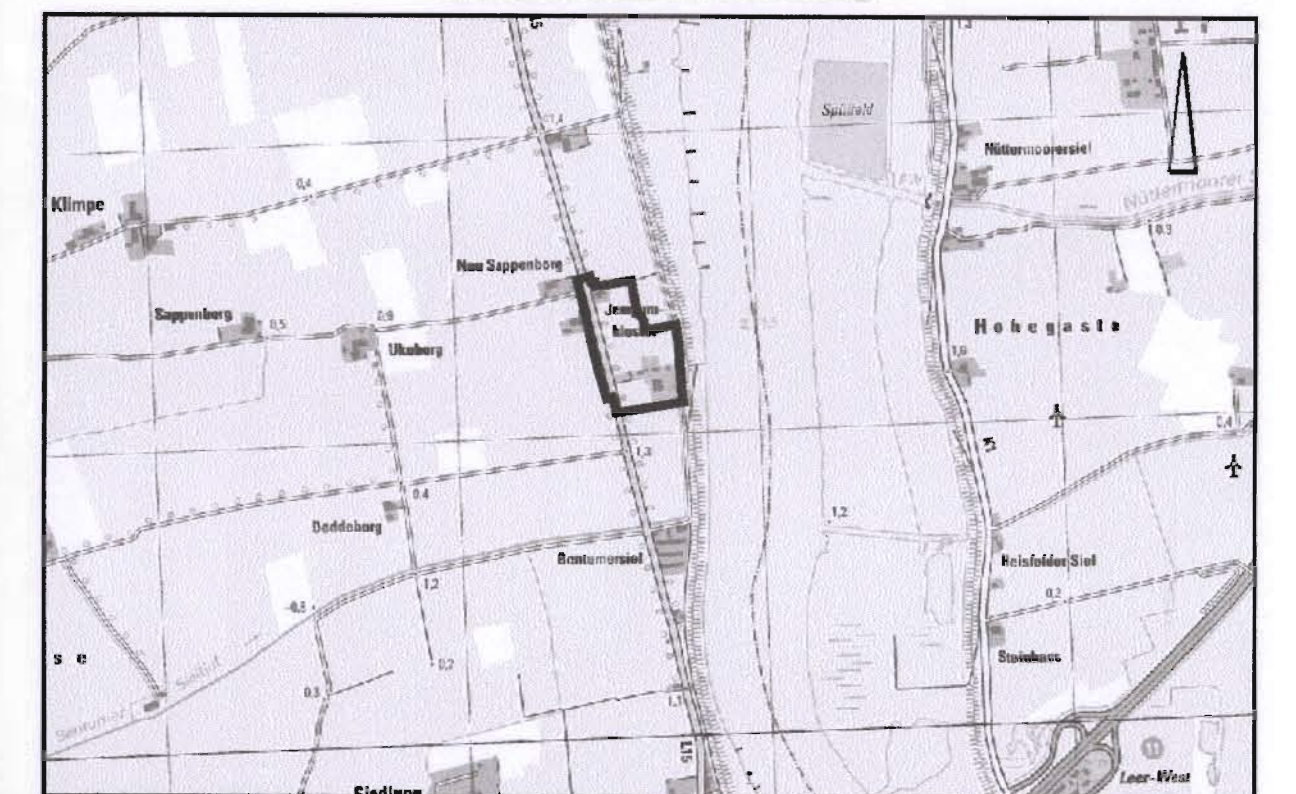
Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, (ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde) ist dies gemäß § 14 Abs. 1 NDSOG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Leer oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel.: 0441/799-2120) anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten archaische Funde zu Tage treten, sind diese vom Landesamt für Denkmalschutz (Archaische Denkmalschutz) abschließend wissenschaftlich zu beurteilen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Fläche Gemarkung Holtgaste, Flur 2, Flurstück 9/11 ist im Bebauungsplan als Altlast gekennzeichnet. Für die Durchführung anstehender Baumaßnahmen ist für diese Fläche ein entsprechendes Sanierungs- / Rückbaukonzept mit Darstellung der Verwertungs- bzw. Entsorgungswege der anfallenden Materialien rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Leer vorzulegen. Es ist eine kontinuierliche Baubegleitung durch eine im Altlastenbereich sachkundige Person erforderlich.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Entlang der L 15 gilt eine Bauverbotszone bis 20 m Abstand vom östlichen Fahrbahnrand; hier sind Hochbauten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.
- Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundstücksflächen auf die L 15 werden Sondernutzungserlaubnisse erforderlich. Die ausgewiesene Grundstückszufahrt in die festgesetzte Gewerbegebiete GE besitzt Bestandsschutz für die bestehende Nutzung. Andersartige Nutzungen und Mehrnutzungen (auch die Mitbenutzung durch einen weiteren Anlieger) stellen Sondernutzungen gem. §§ 18 ff NSUG dar; die Sondernutzung bedarf der Erlaubnis des Straßenbausträgers.
- Die im östlichen Plangebiet geltende Deichschutzzone gem. § 16 Nds. Deichgesetz ist zu beachten.

Gemeinde Jemgum Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 0506 "Solplatz Holtgaste - Jemgumkloster"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der
Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Mai 2008

M 1 : 1.000

Planungsbüro Dr.-Ing. Müller SRL Büro für Städtebau und Raumplanung Tinnenstraße 2, 26122 Oldenburg E-Mail: info@nwp-die.de		Tel.: 0441/77462 Fax: 0441/2579 Mobil: 0170 938 86 55	
	NWP	Planungsgesellschaft mbH	Gesellschaft für städtische Planung und Forschung
	Eintragung 1	28121 Oldenburg	28121 Oldenburg
	Prüfung 3867	28028 Oldenburg	28028 Oldenburg
	Telefon 0441/97174-0	Telefon 0441/97174-3	Telefon 0441/97174-3
Internet: www.nwp-die.de		E-Mail: info@nwp-die.de	