Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Jemgum diesen Bebauungsplan Nr. 1004, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Jemgum, den 13.07.1998

Gemeinde Jemgum (L.S.) SIEGEL

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1004 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Jemgum, den 13.07.1998

Unterschrift
Gemeinde Jemgum Der Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Pogum Flur 2
Maßstab: 1:2000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.07.97). 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 15.07.1998 Im Auftrage:

Katasteramt LEER

(Unterschrift)
Vermessungsoberamtsrat

Planverfasser

NLG

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Außendienststelle Aurich
Am Pferdemarkt 1
26603 Aurich
Telefon: (04841) 1705-0
Telefax: (04841) 1705-22

Aurich, den 13.07.1998

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.05.1998 bis 15.06.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jemgum, den 13.07.1998

Unterschrift
Gemeinde Jemgum Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

....., den .....

Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jemgum, den 13.07.1998

Unterschrift
Gemeinde Jemgum Der Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 21.07.1998 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 5/16.1-322/97-Bu-04) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

LEER, den 23.09.1998

Aufsichtsbehörde

(Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

....., den .....

Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

....., den .....

Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

....., den .....

Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

....., den .....

Unterschrift

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

....., den .....

Unterschrift

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

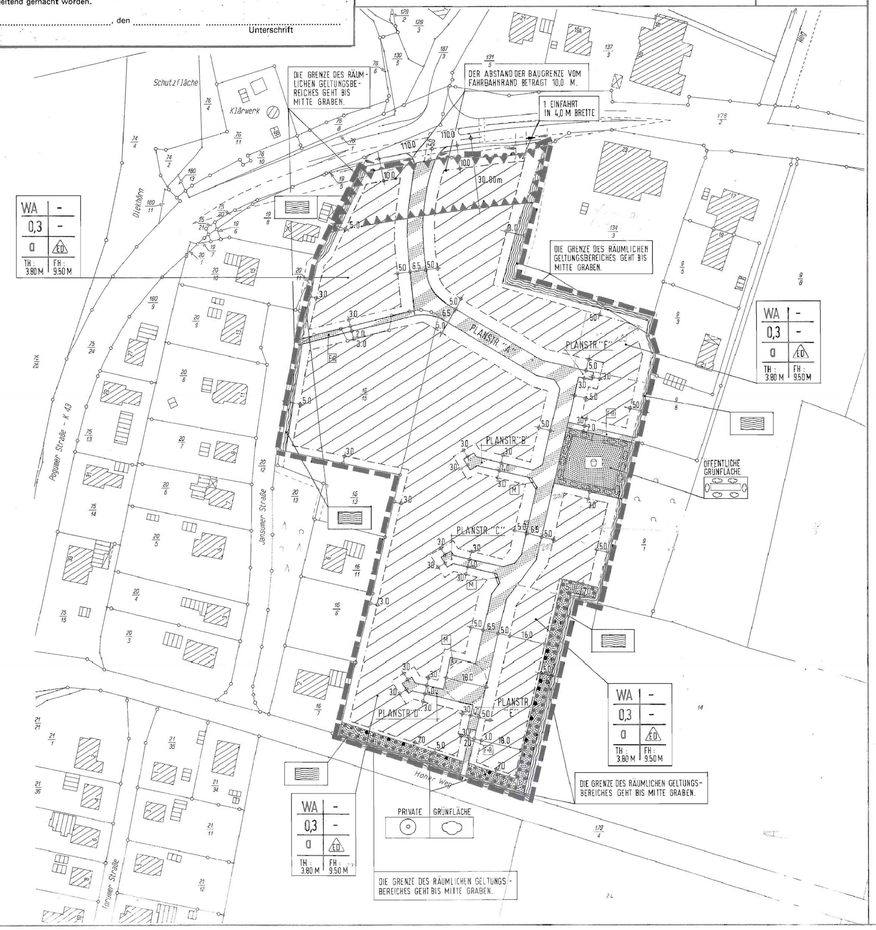
....., den .....

Höhere Verwaltungsbehörde

(Unterschrift)

7.1.7 Lärmschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB entsprechend gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes ist bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, an den der Emissionsquelle zugewandten und bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten der Aufenthaltsräume bei allen Bauteilen (Fenster, Türen, Wände, Dächer) die Schallschutzklasse II einzuhalten.



7.1.7 LÄRMSCHUTZ
Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB entsprechend gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes ist bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, an den der Emissionsquelle zugewandten und bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten der Aufenthaltsräume bei allen Bauteilen (Fenster, Türen, Wände, Dächer) die Schallschutzklasse II einzuhalten. Für den Bereich des WA-Gebietes in einer Korridorbreite von ca. 30 m ab Straßenrand des äußeren Fahrstreifens der K 42 sollten auf der lärmzugewandten Hausseite nur Nutzungen vorgesehen werden, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Personen gedacht sind (z.B. Flure, HWR, Küchen usw.). Da die Orientierungswerte für die Nacht in diesem Bereich ebenfalls überschritten werden, sollten hier, wenn planerisch nicht anders möglich, Schlafräume auf der lärmzugewandten Hausseite mit Schallschutzfenstern der SSK 2 ausgerüstet werden. Da es bei geöffneten oder stetig angekipptem Fenster zur Störung der Nachtruhe kommen kann, sind hier Schalldämmlüfter vorzusehen.

7.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG NACH §§ 56, 97 UND 98 NBAUO

7.2.1 DACHFORM
Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° und höchstens 47° zulässig. Garagen und Carports gemäß § 12 (1) BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

7.2.2 DACHEINDECKUNG
Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen, mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen, ist mit unglasierten Tonziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1017 oder 1018) in den Farben entsprechend den RAL-Farbtönen 2001 (rot-orange), 2002 (blutrot-orange), 2004 (rein-orange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun) oder 8015 (kastanienbraun) herzustellen.
Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten.

7.2.3 AUSSENWÄNDE
Die Aussenwände der Gebäude und Garagen, mit Ausnahme der Wintergärten, sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Es dürfen nur rote bis rotbraune, unglasierte Vormauerziegel entsprechend den RAL-Farben 2001(rot-orange), 2002 (blut-orange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun) verwendet werden.
Putz- und Holzflächen sind bei Gebäuden bis zu einem Anteil von 20% der Gesamtaussenfläche zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser sowie Carports und transparente Gebäudeteile.

7.2.4 TRAUFWANDHÖHE
Die Traufwandhöhe, mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalm, darf das Maß von 3,80 m nicht überschreiten und eine Mindesthöhe von 1,50 m nicht unterschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äusseren Schnittlinien von Dachhaut und Aussenwand, in Fassadenmitte gemessen.

7.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.3.1 GRÜNORDNUNG

7.3.1.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BauGB wird festgesetzt:
Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung mit einer zweireihigen Strauchhecke aus standort- heimischen Gehölzen zu umgeben. In geringen Anteilen sind fremdländische Blütensträucher zulässig. Von der Verwendung als giftig bekannter Sträuchern ist abzusehen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Die Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.3.1.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB wird festgesetzt:
Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind mit einer dreireihigen Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand zu pflanzender Sträuchern beträgt 1 x 1 m. Zwischen einzelnen Baumpflanzungen ist ein Abstand von 15 m einzuhalten.

7.3.1.3 PFLANZLISTE geeigneter Bäume, Großsträucher und Heckenpflanzen:
Standortheimische Baumarten:
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Alnus incana - Grauerle
Fraxinus excelsior - Esche
Ulmus minor - Feldulme
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Standortheimische Straucharten:
Cornus sanguinea - Europäischer Hartriegel*
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen*
Ilex aquifolium - Stechpalme*
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticа - Kreuzdorn*
Rhamnus frangula - Faulbaum*
Salix aurita - Ohrweide
Salix caprea - Salweide
Salix cinerea - Aschweide
Salix fragilis - Knackweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix triandra - Mandelweide
Salix viminalis - Korbweide
SAmbucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball*
Die mit * gekennzeichneten Arten eignen sich aufgrund ihrer Giftigkeit nicht zur Bepflanzung des Spielplatzes.

7.3.1.4 Mit Geländeaufhöhungen ist von vorhandenen Gräben ein Abstand von 1 m von der grundstücksseitigen Grabenböschungs-Oberkante zu halten. Geländeaufhöhungen sind mit einer Neigung zwischen 15 und 20 % zu vorhandenen Gräben abzuflachen.

8. HINWEISE

8.1 BODENFUNDE
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Nieders. Denkmalschutz- gesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer (Tel. 0491/926-1213) oder der Ostfriesischen Landschaft in Aurich für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1973).

8.2 ABLAGERUNGEN
Sollten bei den gepianten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 9 (1) BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL
TH — MAXIMALE TRAUFHÖHE: 3,80 m
FH — MAXIMALE FIRSTHÖHE: 9,50 m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — ABWEICHENDE BAUWEISE (WIE OFFENE BAUWEISE, JEDOCH MIT EINER LÄNGENBESCHRÄNKUNG VON 18 m)
E — NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (TEMPO 30-ZONE)
FUSS- UND RADWEG
MÜLLSAMMELPLATZ
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
EINFAHRT

GRÜNFLÄCHEN

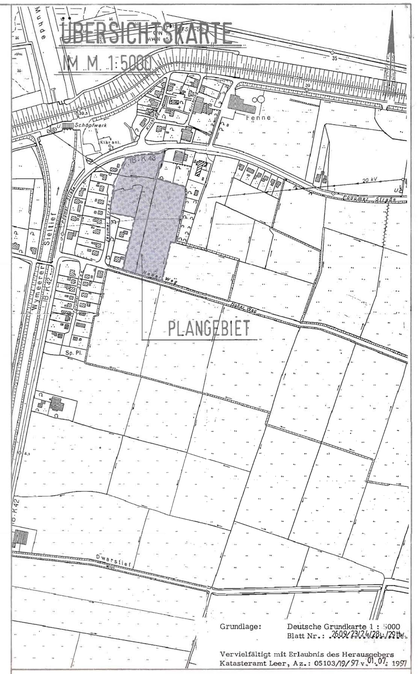
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG: KINDERSPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND 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
ERHALTUNG VON GEWÄSSERN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
GRABEN
SICHTDREIECK



BEBAUUNGSPLAN Nr. 1004
POGUM
"AUF DEM KEE"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO
i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

GEMEINDE JEMGUM
ORTSTEIL POGUM
LANDKREIS LEER

Architekt EL 3568

Bearbeitet: Be./Di./Bf.
Maßstab 1 : 1.000
Aurich, den 30.07.1997

Geändert: 11.08.97
06.11.97
19.11.97
30.03.98

Außendienststelle Aurich
Am Pferdemarkt 1
26603 Aurich
Telefon: (04841) 1705-0
Telefax: (04841) 1705-22

NLG