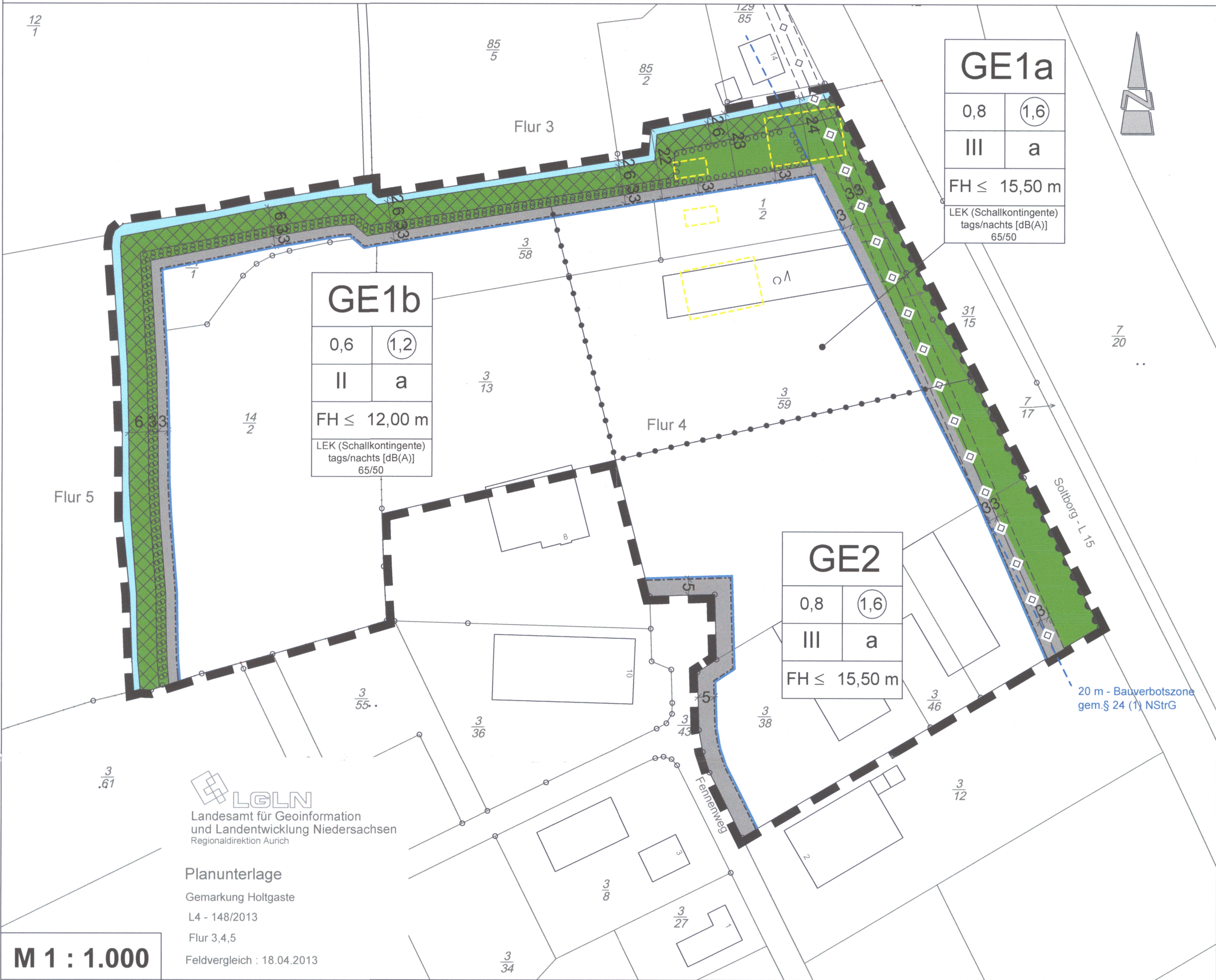


Gemeinde Jemgum

Bebauungsplan Nr. 0507A
"Erweiterung Gewerbegebiet Holtgaste"



Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese Vorhaben sich der Betriebsgröße anpassen und unterordnen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10% der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.

2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Obere Bezugspunkt: Oberkante des Gebäudes (FH)
Untere Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (FH) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

4. In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind bauliche Anlagen mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung (NBauO).

5. Innerhalb der überbaubaren Bereiche des festgesetzten Gewerbegebiete 1a und 1b (GE1a und GE1b) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- verfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

6. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn, Feldahorn

Qualitäten:

Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

1. 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Melde- pflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 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.

Im Bereich des Geltungsbereichs wurden Im Jahr 2009 Prospektionsschnitte auf den Flurstücken 1/1 und 1/2 im Vorfeld des Bebauungsplanes Nr. 0507 durch den Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft prospektiert. Unter einer etwa 0,80 bis 1,00 m mächtigen Kleibedeckung wurden im östlichen Teil der Fläche Ausläufer einer humosen Siedlungsschicht entdeckt. Aus diesen Prospektionsschnitten in unmittelbarer Nähe zur Gehöfwurt Solzburg stammen Fragmente von muschelnugemageter Keramik. Außerdem wurden zahlreiche Tierknochen gefunden. Aus den etwas weiter südlich gelegenen Suchschnitten stammen dagegen frühneuzeitliche, ebenfalls meist keramische Fundstücke. Aus dem Bereich der Gehöfwurt Solzburg wurden seit den 1920er Jahren zahlreiche Funde gemeldet. Sie datieren in die Zeitspanne zwischen der Römischen Kaiserzeit und dem späten Mittelalter. Innerhalb der nun angelegten Suchschnitte wurden offensichtlich Ausläufer der nördlich gelegenen Wurt erfasst, deren Ursprünge somit mindestens bis in das frühe Mittelalter zurückgehen. Auf den übrigen Flächen konnte keine relevante Denkmalsubstanz erkannt werden. Ein Plan der Suchschnitte liegt der dem Landkreis Leer, der Gemeinde Jemgum sowie der Ostfriesischen Landschaft vor - die Bereiche der betreffenden Suchschnitte sind in der Planzeichnung redaktionell dargestellt.

Sollte in diesen Bereichen eine Bebauung vorgesehen sein, dann sind frühzeitig archäologische Ausgrabungen notwendig. Dafür sind ausreichend lange Fristen für die Dokumentation und Bergung der archäologischen Funde einzuräumen. Die Ausgrabungen müssen nach den niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG § 6,3) geregelt werden, wonach der Vorhabenträger die Kosten für eine solche Untersuchung trägt.

Alle Erdarbeiten, die sich im Bereich der angezeigten Parzellen befinden, sind zudem dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft rechtzeitig, mindestens jedoch drei Wochen vor Beginn der Arbeiten, anzuzeigen.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

4. Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 Abs.1 NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

5. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

6. Der nördliche Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0504 sowie der gesamte Bebauungsplan Nr. 0507 werden durch den Bebauungsplan Nr. 0507A überplant. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0507A treten der Bebauungsplan Nr. 0507 vollständig und der Bebauungsplan Nr. 0504 teilweise außer kraft. Die Kompensationsmaßnahmen der beiden Pläne werden weiterhin für den Bebauungsplan Nr. 0507A herangezogen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Jemgum die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0507A "Erweiterung Gewerbegebiet Holtgaste" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jemgum, 13.10.2015

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 vom 13.04.2013). 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 20.10.2015

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
RD Aurich, Katasteramt Leer

(Unterschrift) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 13.10.2015

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 09.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0507A "Erweiterung Gewerbegebiet Holtgaste" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jemgum, 13.10.2015

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 29.06.2015 bis 30.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Jemgum, 13.10.2015

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat den Bebauungsplan Nr. 0507A "Erweiterung Gewerbegebiet Holtgaste" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Jemgum, 13.10.2015

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 0507A "Erweiterung Gewerbegebiet Holtgaste" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.10.2015 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0507A "Erweiterung Gewerbegebiet Holtgaste" ist damit am 12.10.2015 rechtsverbindlich geworden.

Jemgum, 12. Nov. 2015

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 0507A "Erweiterung Gewerbegebiet Holtgaste" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jemgum,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 0507A "Erweiterung Gewerbegebiet Holtgaste" stimmt mit der Urschrift überein.

Jemgum,

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
1,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 1,6
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. III
FH ≤ 15,50 m zulässige maximale Gebäudehöhe (Höhenbezugspunkte siehe textliche Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, ohne Längenbeschränkung
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

6. Grünflächen

private Grünflächen

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

Wasserflächen (Graben)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Gewässerräumstreifen

LEK (Schallkontingente) tags/nachts [dB(A)] 65/50
Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691, Tag- und Nachtwerte

20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG

Bereiche der Prospektionsschnitte mit Funden vgl. textlicher Hinweis Nr.1

Gemeinde Jemgum
Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 0507A
"Erweiterung Gewerbegebiet Holtgaste"

Übersichtsplan unmaßstäblich

