

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. 0201 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 11.02.1999

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0201 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 1.7.1998, ortsüblich bekannt gemacht.

JEMGUM

den 01.02.1999

Unterschrift

GEMEINDE JEMGUM, DER GEMEINDEDIREKTOR

Planunterlage

Kartengrundlage:  
Liegenchaftskarte: GEMARKUNG CRITZUM, FLUR 1 u. 5, TW.  
Maßstab: 1:1000

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 Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach ( Stand vom 01.08.1997 ). 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 17.02.1999

Im Auftrag: 

LEER

( Unterschrift )

Vermessungsamtmann

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

AURICH

den 01.02.1999

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.11.1998 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 30.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.12.1998 bis 11.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

JEMGUM

den 01.02.1999

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 bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

JEMGUM

den 01.02.1999

Unterschrift

GEMEINDE JEMGUM, DER GEMEINDEDIREKTOR

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.02.1999 als Satzung ( § 10 BauGB ) sowie die Begründung beschlossen.

JEMGUM

den 01.02.1999

Unterschrift

GEMEINDE JEMGUM, DER GEMEINDEDIREKTOR

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 25.02.1999 angezeigt worden.  
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage ( Az.: 11.01.19 - 16a-001 ) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch den Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde beschlossenen Teile nicht geltend gemacht.

LEER

den 11.02.1999

Unterschrift

Aufsichtsbehörde

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht 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 den Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde beschlossenen Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den

Unterschrift

Höhere Verwaltungsbehörde: ( Unterschrift )

7.2

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach §§ 56, 97 und 98 NBauO

7.2.1

Dachneigung  
Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° 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 458) oder Betonziegeln (DIN 1017 oder 1018) in den Farben entsprechend den RAL-Farben 2001 (rot-orange), 2002 (blau-orange), 2004 (rein-orange), 3000 (feuerrot), 3002 (kaminrot), 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 Vollmauerziegel entsprechend den RAL-Farben 2001 (rot-orange), 2002 (blau-orange), 3000 (feuerrot), 3002 (kaminrot), 3003 (rubinrot), 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 Krüppelwäldern, 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 Schnittpunkten von Dachhaut und Aussenwand, in Fassadenmitte gemessen.

7.3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.3.1

GRÜNLANDNUTZUNG  
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 zweierhigen Strauch-Baumreihe als Landschaftsmischungs-Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand zu pflanzenden Straucharten beträgt 1 x 1 m.  
Zwischen einzelnen Baumpflanzungen ist ein Abstand von 15 m einzuhalten.

7.3.1.2

PFLANZLISTE geeigneter Bäume, Großstrücher und Heckenpflanzen:  
Standortheimische Baumarten  
Alnus glutinosa - Schwarzalder  
Alnus incana - Graualder  
Fraxinus excelsior - Esche  
Ulmus minor - Weidenpflaume  
Quercus robur - Stieleiche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Betula pendula - Sandbirke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Standortheimische Straucharten  
Cornus sanguinea - Europäischer Haindorn  
Crataegus laevigata - Zweigiger Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaea - Pfaffenholz  
Ilex aquifolium - Stechpalme  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus cathartica - 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

8.

HINWEISE

8.1

BODENFUNDEN  
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. 0491/826-1213) 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 geplanten 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 TRAUFWÄNDE: 3,80 m

FH

MAXIMALE FIRSTHÖHE: 9,50 m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

OFFENE BAUWEISE

E

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

—

BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN

—

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

—

STRASSENVERKEHRSLÄCHE (TEMPO 30-ZONE)

—

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNLÄCHEN

—

PRIVATE GRÜNLÄCHE

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

—

ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

—

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

—

GRABEN

ÜBERSICHTSPLAN im M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN Nr. 0201 CRITZUM

"AN DER COLDEBORGER WARFT"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG GEM. §§ 56, 97 UND 98 NBauO

GEMEINDE JEMGUM

ORTSTEIL CRITZUM

LANDKREIS LEER

BEARBEITET BE/01

MASSTAB 1:1000

AURICH, den 07.07.1997

ARCHITEKT EL. 3568

Außenstellenstelle Aurich  
Am Pferdemarkt 1  
28603 Aurich  
Telefon: (04941) 1705-0  
Telefax: (04941) 1705-22

Geändert: 10.09.1997

25.11.1998

aktiv für land und wasser