

Gemeinde Jemgum

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0304

"Ditzum - Freizeitgelände Am Deich"

mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind Vorhaben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

Oberer Bezugspunkt:	Oberer Firstkante (FH)
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Für die Errichtung eines Turmes innerhalb des Mischgebietes kann die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise bis auf 15,0 m überschritten werden.

3. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan eine Streuobstwiese zu entwickeln. Jährlich ist eine ein- bis zweimalige Mahd der extensiv zu nutzenden Fläche zulässig.

4. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Baum-Strauch-Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen anzulegen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

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

Zu verwendende Qualitäten:

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

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 71, 26603 Aurich, Tel.: 04947 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf vom 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen gem. § 8 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NdsDSchG) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden,

wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist daher für Bauvorhaben in der Umgebung eines Baudenkmals (§ 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NdsDSchG) eine denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens (gem. § 10 NdsDSchG) separat zu beantragen.

3. 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.

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

5. Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone (entlang der Molkereistraße) 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.

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

Örtliche Bauvorschriften

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das festgesetzte Mischgebiet (MI) des Bebauungsplanes Nr. 0304 „Ditzum - Freizeitgelände Am Deich“.

2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Satteldach bei einer Dachneigung von 15-30° zu errichten.

3. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist in roten bis rotbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen.

4. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Außenmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rote bis rotbraune, braune sowie graue Farbtöne zu verwenden.

5. Fenster-, Tür- und Torelemente sind bei roten-rotbraunen oder braunen Fassaden oder Dacheindeckungsflächen in der Farbe Weiß auszuführen. Sollte die Fassade oder die Dacheindeckung in anthrazit oder grauen Farbtönen errichtet werden, so sind die Fenster-, Tür- und Torelemente in grauen Tönen auszuführen.

6. Auf den geneigten Dächern sind Photovoltaikmodule auf jeweils einer Dachseite je Gebäude zulässig. Eine abgetreppte Modulordnung ist nicht zulässig.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0304 "Ditzum - Freizeitgelände Am Deich" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jemgum,

.....

Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte *Gemarkung Ditzum, Flur 5*
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013



Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung 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 *22.04.2015*). 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 *20.08.2015*.

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

(Unterschrift)

Rödenbeck



(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 01.07.2015

O. Mosebach

Dipl. Ing. O. Mosebach
 (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 07.04.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0304 "Ditzum - Freizeitgelände Am Deich" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jemgum, *30. Juni 2015*

[Signature]

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 09.04.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0304 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0304 und der Begründung haben vom 27.04. bis 28.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Jemgum, *30. Juni 2015*

[Signature]

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0304 "Ditzum - Freizeitgelände Am Deich" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am *28. Juni 2015* gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Jemgum, *30. Juni 2015*

[Signature]

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0304 "Ditzum - Freizeitgelände Am Deich" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *17. Juli 2015* ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0304 "Ditzum - Freizeitgelände Am Deich" ist damit am *17. Juli 2015* rechtsverbindlich geworden.

Jemgum, *17. Juli 2015*

[Signature]

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0304 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0304 "Ditzum - Freizeitgelände Am Deich" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jemgum,

.....

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0304 "Ditzum - Freizeitgelände Am Deich" stimmt mit der Urschrift überein.

Jemgum,

.....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 8,50 m zulässige maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
 Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

[Symbol] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

..... Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen

[Symbol] öffentliche Grünflächen

[Symbol] Zweckbestimmung: Parkanlage

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

[Symbol] Wasserflächen (Graben)

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

[Symbol] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[Symbol] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

..... 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG und 40 m - Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStRG

Gemeinde Jemgum Landkreis Leer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0304 "Ditzum - Freizeitgelände Am Deich" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

