Erklärung der Planunterlage

- vorhandene Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 23/1 Flurstücksnummer
- Polygonpunkt
- Versorgungsanlage : Elektrizität

Erklärung der Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,3 Grundflächenzahl
   - I Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
   - o offene Bauweise
   - E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
   - Überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche
4. Verkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung :
     - V Verkehrsberuhigter Bereich
     - Fußgängerbereich
     - P öffentliche Parkfläche
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen
   - Private Grünflächen als Raumstreifen
   - Öffentliche Grünflächen als Raumstreifen
   - Öffentliche Grünflächen
   - Zweckbestimmung:
   - Dorflatz
6. Wasserflächen
   - Entwässerungsgraben
7. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
8. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 dieser Bebauungsplan Nr. 0702 , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden (ebenstehenden örtlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / ebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Jemgum den 18.03.1996

Bürgermeister Trott

Gemeindedirektor Baumann

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0702 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Jemgum den 18.03.1996

Unterschrift

Gemeinde Jemgum Der Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Inselflurkarte, Gemarkung Midlum , Flur 4
Maßstab: 1:2000

Die Verwendung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 197, 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 25.11.1996). Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

LEER den 25.01.1996 Im Auftrag:
(Unterschrift)
Katasteramt Vermessungsdirektorin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Aschendorf den 25.01.96 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.10.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 3 Abs. 1 Satz 1 einer Halbsatz 1 i. v. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.12.1995 bis 02.01.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jemgum den 18.03.1996

Unterschrift

Gemeinde Jemgum Der Gemeindedirektor Baumann

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 18.03.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jemgum den 18.03.1996

Unterschrift

Der Gemeindedirektor Baumann

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 01.09.1996 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: S.167-30/94) mit Maßgaben / mit Auflagen / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

LEER den 7.01.1997

Aufsichtsbehörde Landkreis Leer

(Unterschrift)

28787 Leer

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 ..... ortsüblich 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 Sinneilligen 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 / § 6 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)

Gemarkung Midlum Flur 4 ltw. Maßstab 1:1000 Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 27.01.95 VIP144/96 Katasteramt Leer

Planunterlage ergänzt am VIP/ Katasteramt Leer

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet **WA** (§ 4 (2) BauNVO) folgende, **allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig:**
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet **WA** (§ 4 (3) BauNVO) folgende, **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:**
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Auf der öffentlichen **Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **"Dorfplatz"** ist folgende Nutzung zulässig:
- Schutzzone
- Verkehrsfläche: Unterstellen von Pflege-und Spielgeräten,Witterungsschutz bei Veranstaltungen).

Der "Dorfplatz" bietet Kindern und Jugendlichen eine **Spiel- und Bewegungsfläche** und ist gleichzeitig ein **Ort für Veranstaltungen** der Dorfgemeinschaft, z.B. zum 1.Mai.

Nr. 2 Überschreiten der GRZ und der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

2.1 Die **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,3 im WA darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO **bis zu 20%** überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um bis zu **50%** ist nur unter folgenden **Voraussetzungen** zulässig:
- Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. werden wasserdurchlässig befestigt mit breitfugig verlegtem Pflastermaterial (mehr als 25% Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterrasen o.ä..

2.2 Die zulässige Grundfläche der **Schutzhütte auf der öffentlichen Grünfläche "Dorfplatz"** ist mit 100 qm festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

Nr. 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

3.1 Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Hecken und Sträucher sind zu erhalten.

3.2 Auf jedem Grundstück ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum von 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei Grundstücken mit einer Größe von mehr als 600 qm ist je weitere angefangene 300 qm ein weiterer Laubbaum zu pflanzen(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Es sind folgende Bäume zu verwenden:
- Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Silber Pappel (Populus alba), Schwarz Pappel (Populus nigra), Silber Weide (Salix alba), Ohr Weide (Salix aurita), Grau Weide (Salix cinerea), Bruch Weide (Salix fragilis), Lorbeer Weide (Salix pentandra), Purpur Weide (Salix purpurea), Mandel Weide (Salix triandra), Korb Weide (Salix viminalis), Trauben Kirsche (Prunus padus), Vogel Kirsche (Prunus avium).

Der Bestand der angepflanzten Gehölze ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Wüchsige Sträucher sind **3 hochstrimmige Obstbäume mit Stammumfang von mind. 10cm** in Anlehnung an Pkt. 3.4) gepflanzt werden.

3.3 Im Bereich der geplanten Verkehrsflächen sind **Bäume der Art Stieleiche** (Quercus robur) im Abstand von 9 - 12 m zu pflanzen.
Anforderung an die Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm.
Der Bestand der angepflanzten Gehölze ist auf Dauer zu sichern.

3.4 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzten öffentlichen Grünflächen (SOE der gepl. Bebauung) sind als **Obstbaumwiese** mit hochstäm- migen, heimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Hierbei müssen 50 Obstbäume einen Stammumfang von 10 cm und einen Pflanzabstand von 5m aufweisen.
Zu verwenden sind z.B. Arten von Apfelbaum (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaume (Prunus domestica), Kirsche (Cerasus avium).
Als Begrünung der neuen Ortsrandbebauung (SOE der gepl. Bebauung) werden **hoch- stämmige, heimische Laubbäume** gepflanzt (Artenauswahl siehe unter Pkt.3.2).
Entlang der Fuß- , Radwege sind **heimische Sträucher und / oder heimische Laubbeeken** anzupflanzen (mit Ausnahme der Fuß- und Radwege, die sich im Bm Räumstreifenbereich der Gewässer befinden) wie unter Pkt. 3.2 angegeben sind.

Sträucher:

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Brombeere	(Rubus caesius)
Stachelbeere	(Ribes uva - crispa)
Rote Weiß Johannisbeere	(Ribes sylvestre)
geschnittene Laubhecke:	
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)

Pflanzqualität: 2x verpflanzte Heister, Umfang 1-1,5m.

Nr.4 **Nebenanlagen, Garagen**

Nebenanlagen als **Gebäude** (§14 Abs. 1 **BauNVO**) und **Garagen**, sowie überdachte Stellplätze (§12 BauNVO) sind innerhalb der ersten 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gemäß §23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Nr. 4 BauGB

(i.V.mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nr. 1 Dachneigung

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs - und WohnbaulandG vom 22.4.93 (BGBl. 1S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. 1S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1S. 58)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 6. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157, Nr. 20 / 1986), zuletzt geändert am 7.11.1991 (GVBl. S. 295)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
In der Fassung vom 22.08.02 (Nds. GVBl. S.229)
zuletzt geändert durch Gesetz v. 09.09.93 (Nds. GVBl. S. 359)

Nr. 2 Dacheindeckung

Nr. 3 Außenwände

3.1 In **WA-Gebieten** sind die Außenwände **der Gebäude** und **Garagen** - mit Ausnahme der Wintergärten - in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen.
Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel, entsprechend den RAL-Farben **2001 (rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (feuerrot), 3002** (karminrot), **3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), 8012** (rotbraun) verwendet werden.
Putz- und Natursteinen 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.

3.2 Die Außenwände der **Schutzhütte auf der öffentlichen Grünfläche "Dorfplatz"** sind in Ziegelsichtmauerwerk, in Holz oder in einer **Kombination aus beiden Materialien** herzustellen. Die **Vormauerziegel** dürfen nur **rot, rotbraun und ungl**asiert **sein,** und den gleichen RAL-Farben wie denen im WA-Gebiet, entsprechen.
Bei der Verwendung von Holz ist darauf zu achten, daß nur **farblose Holzlacke** zulässig sind.
Putzflächen sind nur bis zu einem Anteil von **20%** der Gesamtaußenfläche zulässig.

Nr. 4 Traufwandhöhe

4.1 In **WA-Gebieten** werden für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit Dachfläche) der Gebäude als **Mindesthöhe** 3,50 m und als **Maximalhöhe** 3,50 m festgesetzt.
Ausgenommen werden die Fälle zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen Garagen werden den öffentlichen Verkehrsflächen.

4.2 Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) der **Schutzhütte auf der öffentlichen Grünfläche "Dorfplatz"** wird als **Mindesthöhe 2,20m** und als **Maximalhöhe 2,80m** festgesetzt.
Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Nachrichtliche Übernahme

Für die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen - Raumstreifen - und privaten Grünflächen - Räumstreifen - am Midlumer Tief gilt § 91a des NWG.
Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind in den Räumstreifen untulässig. Ausnahmen können nur mit Zustimmung des zuständigen Verbandes genehmigt werden.
Die Räumstreifen sind einmal jährlich im Herbst, jedoch nicht vor September, zu mähen.

Hinweise

Nr. 1 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer (Tel. 0491 926/1213) oder der Ostfriesischen Landschaft in Aurich für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Nr. 2 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
(BGBl. 1S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulan G v. 22.04.1993 (BGBl. 1S. 466)

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch
(BauGB - MaßnahmenG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs - und WohnbaulandG vom 22.4.93 (BGBl. 1S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. 1S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1S. 58)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 6. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157, Nr. 20 / 1986), zuletzt geändert am 7.11.1991 (GVBl. S. 295)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
In der Fassung vom 22.08.02 (Nds. GVBl. S.229)
zuletzt geändert durch Gesetz v. 09.09.93 (Nds. GVBl. S. 359)

Übersichtsplan M. 1:5000

Gemeinde Jemgum

Ortsteil Midlum

Bebauungsplan Nr.0702

"Zwischen der Ringstraße und der Midlumer Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung