

S A T Z U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0605 "Zwischen Oberflethmer Straße und Ziegeleistraße" der Gemeinde Jemgum in Textform

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Jemgum die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0605 "Zwischen Oberflethmer Straße und Ziegeleistraße" bestehend aus der nachstehenden textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen:

§ 1

Das auf den Flurstücken 43/41, 45/11 und 45/15 festgesetzte Zu- und Abgangsverbot (kein Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche) wird aufgehoben.

§ 2

Die entlang der Landestraße 15 (Hofstraße) in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand festgesetzte Baugrenze wird auf einen Abstand von 16 m reduziert.

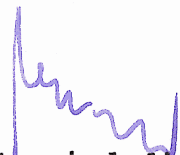
Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

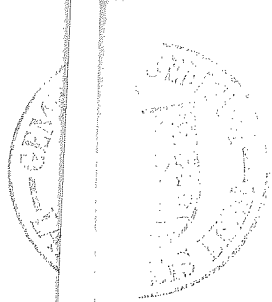
Jemgum, den 27. Jan. 1992


(Bürgermeister)



(Siegel)


(Gemeindedirektor)



B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0605 "Zwischen Oberflethmer Straße und Ziegeleistraße" der Gemeinde Jemgum
in Textform

Allgemeines

Der aus dem Jahre 1979 stammende Bebauungsplan wurde 1980 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und durch die Bekanntmachung vom 16.06.1980 rechtskräftig. Änderungsverfahren wurden 1983 und 1984 durchgeführt.

Ziel der Änderung

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, daß die Bebauung der Flurstücke 45/11 und 45/15 bei den geltenden Festsetzungen sehr schwierig ist. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es daher, eine weitere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Zu § 1 und § 2

1980 wurde auf den Grundstücken ein Möbelmarkt mit einem angegliederten Akustikbetrieb errichtet. 1991 ist zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit eine wesentliche Erweiterung des Verkaufs- und Fertigungsbereichs erforderlich geworden.

Gleichzeitig soll zur besseren Organisation der Anlieferung mit LKW eine zusätzliche Anbindung an die Landesstraße geschaffen werden. Hierdurch wird die Siedlungsstraße "Wilgumer Straße" von einem Teil der Verkehrsbewegungen entlastet.

Die Aufhebung des Zu- und Abgangsverbots und die Reduzierung der 20 m Bauverbotszone auf 16 m wird möglich durch die vom Straßenbauamt zugesagte Verlegung der Ortsdurchfahrt nach Norden bis zur Siedlung "Osterwinsum".

Hierbei wurde insbesondere berücksichtigt, daß sich der Ort Jemgum baulich in den nächsten Jahren nach Norden entwickeln wird. Entsprechende Bebauungspläne sind bereits rechtskräftig bzw. befinden sich in der Aufstellung.

Im Verfahren zur Durchführung der 3. Änderung wurden von der Eigentümerin des Flurstücks 295/8 (Gebäude Hofstraße 26) Bedenken geäußert.

Aus Gründen des Denkmalschutzes und des Lärmschutzes sei eine Zuwegung zu den Flurstücken 45/15 und 45/11 in ausreichendem Abstand zum Gebäude zu nehmen.

Der Änderungsbereich ist bereits jetzt als Mischgebiet ausgewiesen. Aus der zulässigen Nutzung herrührende Beeinträchtigungen sind hinzunehmen. Es ist bereits ein Gewerbebetrieb ansässig. Ein Pflanzgebot entlang des Südrandes des Plangebietes schirmt zur angrenzenden Wohnbebauung ab.

Bisher war bereits eine Zuwegungsmöglichkeit zu den Flurstücken über die "Wilgumer Straße" entlang des Hausgrundstückes Hofstraße 26 möglich.

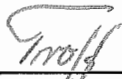
Insofern bewirkt die Aufhebung des Zufahrtverbotes nur eine Verlegung und keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Weiterhin stört eine mögliche Zufahrt von der Hofstraße aus nicht die Ansicht des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes, da bereits eine Gliederung durch bestehende Bepflanzungen herbeigeführt wird. Außerdem sind im Kreuzungsbereich Hofstraße/Oberflethmer Straße bereits jetzt verschiedene andere Zufahrten vorhanden.

Sonstiges

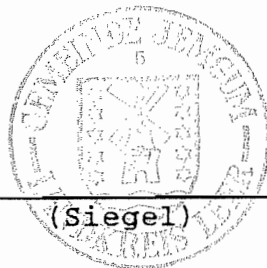
Der anliegende Lageplan M = 1:1000 ist Bestandteil der Begründung. Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrunde gelgen.

Jemgum, den 27. Jan. 1992

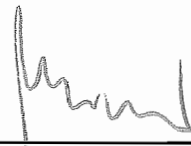
Gemeinde Jemgum



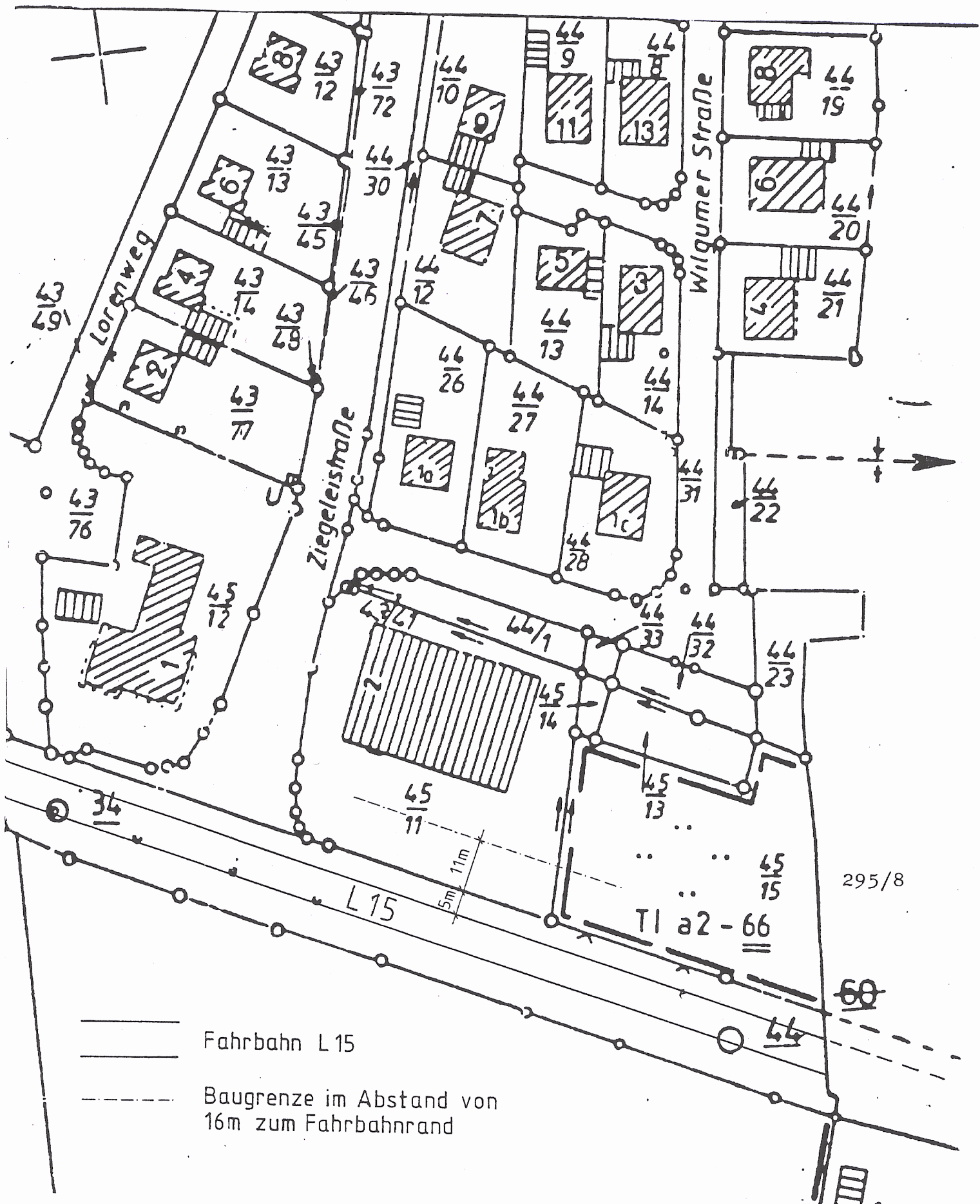
(Bürgermeister)



(Siegel)



(Gemeindedirektor)

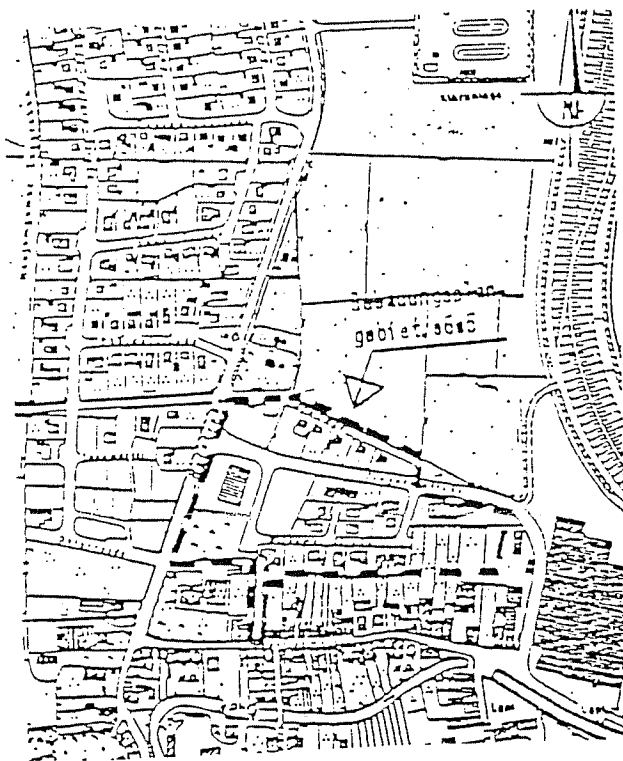


**Bekanntmachung über die Bauleitplanung
der Gemeinde Jemgum
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0605
für das Gebiet zwischen Oberfletmer Straße und
Ziegeleistraße in der Ortschaft Jemgum**

Der Landkreis Leer hat gemäß § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit Verfügung vom 09. März 1993 - Az.: IV/61.2-saa/rd - erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften zu dem vom Rat der Gemeinde Jemgum am 27.01.1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 0605, 3. Änderung, für ein Gebiet zwischen Oberfletmerstraße und Ziegeleistraße einschl. Planzeichnung mit den darin enthaltenen textlichen Festsetzungen sowie Begründung geltend gemacht wird.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes einschl. seiner Begründung kann im Rathaus der Gemeinde Jemgum, Hofstraße 2, 26844 Jemgum, Zimmer 15, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft verlangen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0605 "Zwischen Oberfletmer Straße und Ziegeleistraße" ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0605 in Kraft.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Jemgum, 28.09.1993

**Gemeinde Jemgum
Der Gemeindedirektor**