

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. FH: 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
ED Einzel- und Doppelhäuser

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Standort für Abfallbehälter

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche - Gewässerräumstreifen

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

Graben

Gewässerräumstreifen

Regenrückhaltebecken

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind von den unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzung „nicht störenden Handwerksbetriebe“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5 „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 18 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO

- 3.1 Die Gebäudehöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.
- 3.2 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,40 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.
- 3.3 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen mittig der jeweiligen Gebäudefassade. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Gebäudeoberkante.

4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Solern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

5. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO

Gerätehäuser außerhalb der überbaubaren Bereiche sind auf maximal 30 m² Grundfläche je Baugrundstück begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen Böschungsoberkante der Gräben und der rückseitigen Baugrenze nicht zulässig.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen Böschungsoberkante des Gewässers und der rückseitigen Baugrenze nicht zulässig. Stichwege sind davon ausgenommen, hier ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Grenze der Verkehrsfläche einzuhalten und der 1 m - Streifen mit Sträuchern einzuzügeln.

7. Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die öffentliche Grünfläche - Gewässerräumstreifen ist von festen Bauten und Ablagerungen jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenerhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

8. Insektenfreundliche Beleuchtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin Lichtspektrum um 580 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschlösschen, Schladern sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder der Ostfriesische Landschaft gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Grenzgewässer

Die Grenzgewässer im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes sind in ihrem Bestand zu erhalten. Eine wesentliche Umgestaltung der Gewässer oder ihrer Ufer, wie z.B. durch Fülle, Leitplanken o.ä., ist gem. § 68 Wasserschutzgesetz nicht zulässig. Ferner gilt die Verordnung des Landkreises Leer über die Schau und Unterhaltung der Gewässer dritter Ordnung.

5. Artenschutz

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

6. Saatgut

Bei der Ausbringung von Saatgut auf Kompensationsflächen ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzenaatgut aus gesicherter Herkunft (hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - Nordwestdeutsches Tiefland), zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard "VWW-Regiosaat" oder gleichwertiger Art zu verwenden.

7. Kompensationsfläche

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 0315 zulässigen Eingriffe entsteht ein Kompensationsdefizit. Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen in Anspruch genommen: Flurstück 13, (anteilig auf 6.710 m²) und Flurstück 14 (anteilig auf 21.510 m²), Flur 3, Gemarkung Marienchor für das Schutzgut Pflanzen und das Schutzgut Boden. Darüber hinaus wird das Flurstück 13 vollständig und das Flurstück 14 anteilig auf 1,18 ha für das Schutzgut Tiere (Gastvögel) herangezogen.

Kompensationsfläche

Gemarkung: Marienchor, Flur 3, Flurstück 13,14
(siehe Hinweise Nr.6)



Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachformen und -neigung

- 1.1 Es sind nur Sattel- bzw. versetzte Pultdächer, Walmdach und Krüppelwalmdächer zwischen 28 und 50 Grad zulässig.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingärten und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

2. Dachterrassen auf dem 1. Vollgeschoss sind davon ausgenommen.

2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

- a) Tonziegel oder Betondachstein in den Farbtönen rot, rotorange bis kastanienbraun und schwarz-grau-anthrazit. Als Entsprechung das Farbbregister RAL 840 HR.: 2001-2010 (ohne 2005 und 2007), 3000-3011 und 7011-7031. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.
- b) In die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für die Solarenergie.

Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

Wintergärten, offene Kleingärten und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

3. Schotter- und Steingärten

Schotter- und Steingärten sind im Plangebiet unzulässig.

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden können.

4. Antennenanlagen

- 4.1 Antennen, Antennenanlagen und Parabolantennen sind in vom Straßenraum einsehbarer Form nicht zulässig.
- 4.2 Bei Gebäuden, deren beide Dachflächen oder gegenüberliegende Außenwände vom öffentlichen Straßenraum gleichzeitig einsehbar sind, ist eine Antennenanlage und eine Parabolantenne zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jemgum den Bebauungsplan Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Jemgum, den 16.02.23
Gemeinde Jemgum
Der Bürgermeister
(Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ nach BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 04.03.2022 bis 14.04.2022 öffentlich bekanntgemacht.

Jemgum, den 16.02.23
Gemeinde Jemgum
Der Bürgermeister
(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN
© 2020

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.07.2022). 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 _____

ObVI Dipl.-Ing. Beening

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Oldenburg, den 30.11.2022

Im Technologiepark Nr. 4
29129 Oldenburg
T 0441 989 453 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 11.07.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde durch Aushang vom 18.07.2022 bis 05.09.2022 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jemgum, den 16.02.23
Gemeinde Jemgum
Der Bürgermeister
(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Jemgum, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2022 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Jemgum, den 16.02.23
Gemeinde Jemgum
Der Bürgermeister
(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 15.02.23 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.23 rechtsverbindlich geworden.

Jemgum, den 16.02.23
Gemeinde Jemgum
Der Bürgermeister
(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jemgum, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

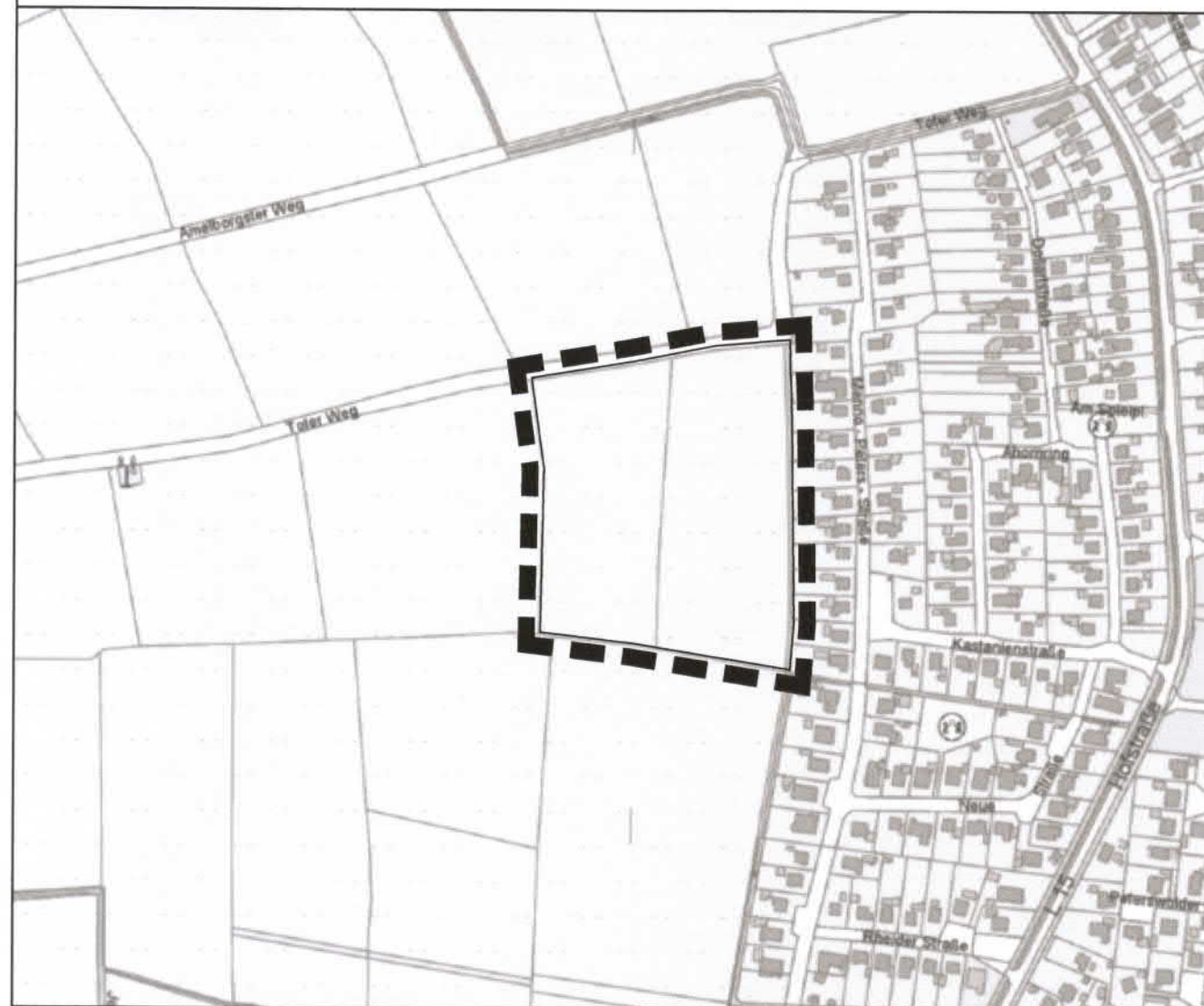
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jemgum, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Jemgum Bebauungsplan Nr. 0615

"Jemgum - Toter Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1000