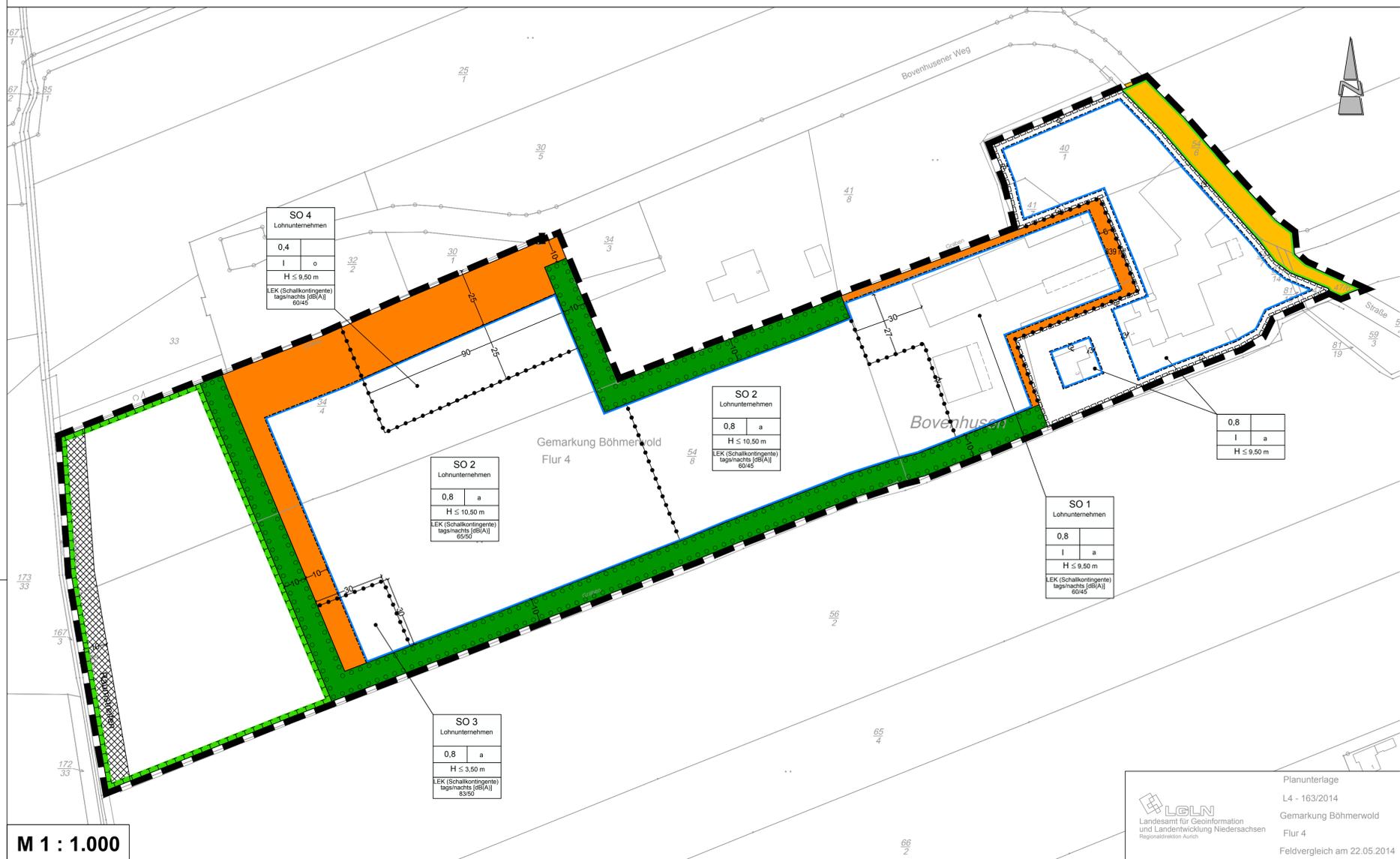


Gemeinde Jemgum

Bebauungsplan Nr. 0101 "Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis"



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innhalb des sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ gem. § 11 BauNVO sind Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen einschließlich Werkstatt, Stellflächen für Fahrzeuge, Maschinen, Werkzeuge und Baustoffe sowie sonstige untergeordnete der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.
 - Innhalb der sonstigen Sondergebiete 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ gem. § 11 BauNVO sind Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen, zur Lagerung von Erden, Sanden, Baustoffen, Abbruchmaterialien und Gartenabfällen, sowie Stellflächen für Fahrzeuge und Maschinen, Lagerplätze für Erden, Sande, Baustoffe, Abbruchmaterialien und Gartenabfälle sowie sonstige untergeordnete der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.
 - Innhalb des sonstigen Sondergebietes 3 (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ gem. § 11 BauNVO sind Lagerplätze für Erden, Sande, Baustoffe, Abbruchmaterialien und Gartenabfälle, die Errichtung je einer Brech- und einer Siebanlage sowie sonstige untergeordnete der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.
 - Innhalb des sonstigen Sondergebietes 4 (SO 4) mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ gem. § 11 BauNVO sind Bürogebäude und Büroräume, Personalräume, eine betriebszugehörige Wohneinheit, Mitarbeiterstellplätze sowie sonstige untergeordnete der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Wohneinheit ist als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Sie muss dem Betrieb (Lohnunternehmen) zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
 - In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäudehöhen über 50,00 m zulässig sind. Die Grenzabstände und die Abstände zwischen baulichen Anlagen gem. der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.
 - Innhalb der Sondergebiete sind a) und b) nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Carports, als überdachte Stellplätze gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
 - Innhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
oberer Bezugspunkt: Oberkante der baulichen Anlage
unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhälfte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße
- Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen, die als Nebenanlagen der Hauptnutzung direkt zugeordnet sind und die nicht durch andere Ausführung innerhalb der festgesetzten Höhe errichtet werden können. Eine Überschreitung um bis zu 1,0 m ist für diese Anlagen zulässig.

- Innhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Lohnunternehmens zu belastende Fläche ist eine dauerhafte Zufahrt mit einer Mindestbreite von 7,50 m für das Lohnunternehmer frei zu halten.
- Innhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzen nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn
Qualitäten:
Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB, die an die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft grenzt, darf für eine Zufahrt auf einer Breite von maximal 5,0 m unterbrochen werden.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Gewässerräumstreifen dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.
- Die Flächen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach Maßgabe des Umweltberichts als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln.
- Innhalb der überbaubaren Bereiche der festgesetzten Sondergebiete 1-4 (SO1 - SO4) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsrechtlichem Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.
- Die Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. Juni vorzunehmen.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Boden- verfarbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Halenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04241/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
 - Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altlagernungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittelreste zutage treten, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.
 - Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III. Ordnung sind gem. dem Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 69 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserflusses zu erfolgen. Für Veränderungen an vorhandenen Gewässern ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
§ 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)
Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Jemgum die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0101 "Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jemgum,
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.....
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), RD Aurich, Katasteramt Leer
..... (Unterschrift) (Siegel)

PLANVERFASSER
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.
Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0101 "Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Jemgum, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Gemeinde Jemgum hat dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 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.
Jemgum, Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Gemeinde Jemgum hat dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 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.
Jemgum, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Jemgum hat den Bebauungsplan Nr. 0101 "Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.
Jemgum, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 0101 "Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0101 "Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis" ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Jemgum, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 0101 "Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Jemgum, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 0101 "Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis" stimmt mit der Urschrift überein.
Jemgum, Bürgermeister

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sondergebiete die dem Landwirtschaftlichen Lohnunternehmen dienen, mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H ≤ 9,50 m max. zulässige Gebäudehöhe z. B. 9,50 m, Höhenbezugspunkte siehe textliche Festsetzung
- Bauweise, Baugrenzen**
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Lohnunternehmens zu belastende Fläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Gewässerräumstreifen

Gemeinde Jemgum Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 0101 "Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis"

Übersichtsplan unmaßstäblich

