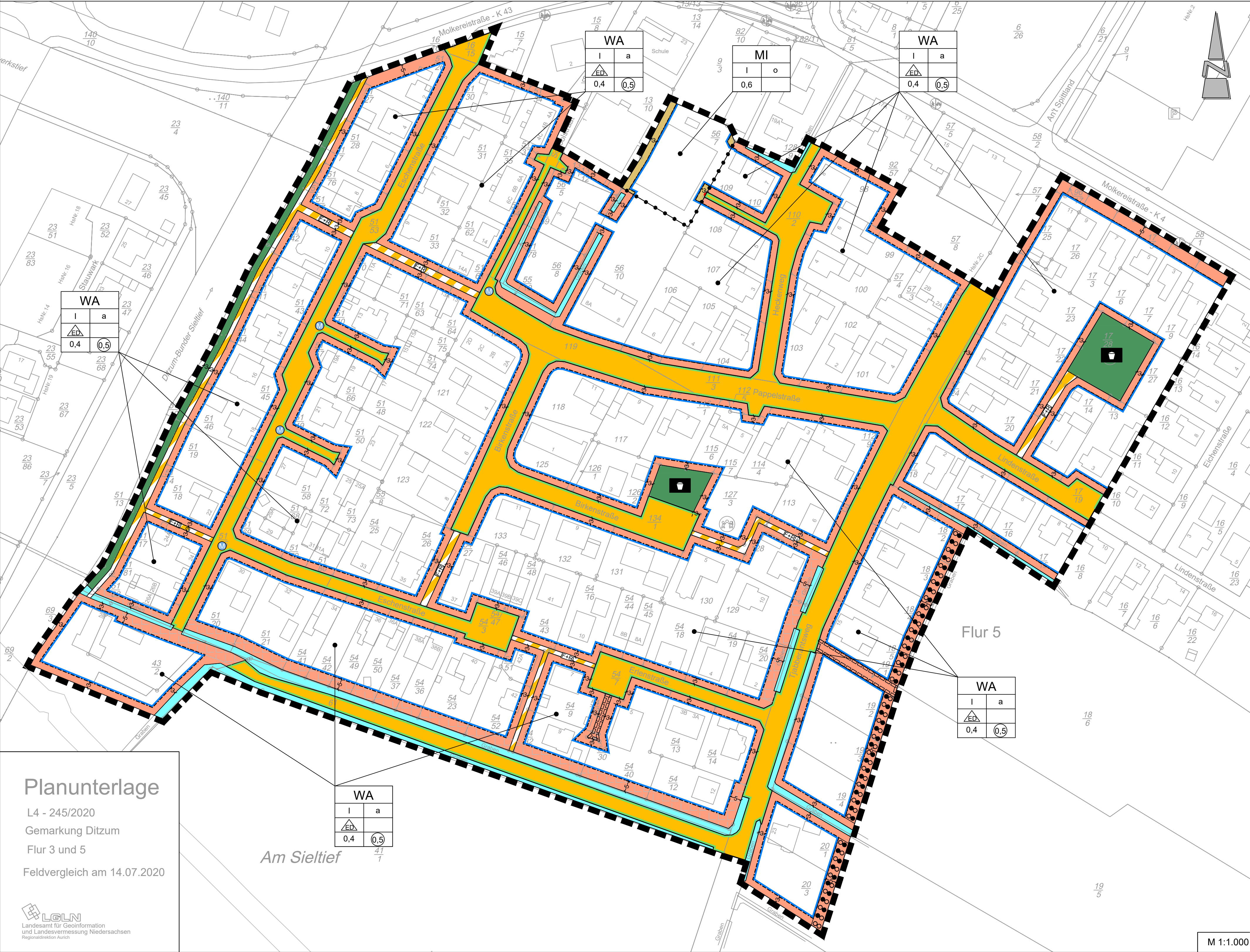


Gemeinde Jemgum

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO). Ferienwohnungen sind als Unterart der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens (OKFF - gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante) muss zwischen mind. 0,1 m und max. 0,8 m bezogen auf die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nachfolgenden Erschließungsstraße betragen.

4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 15,00 m parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

5. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).

6. Die besonders gekennzeichnete Fläche „Gewässerräumstreifen“ innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO ist von zusätzlichen baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).

7. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a-b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen, Abgabe oder Beseitigungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen, Abgabe oder Beseitigungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen, Abgabe oder Beseitigungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Sanddorn, Hainbuche, Spitzahorn, Feldahorn, Flatterulme
Sträucher: zweigriffliger Weißdorn, Haselnuss, Brombeere, Schlehe, Hundsrösche, gewöhnlicher Schneeball

Gehölzqualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

8. Die Baufeldräumung/Baufeldräumung 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.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, geltenden Fassung:
- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZy (Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NABatNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz).

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Archäologischen Dienst der Oelfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04341-179932, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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.

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 Polizeistelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

5. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 0301, rechtskräftig seit dem 25.01.1994. Die bisher für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie dessen 1. und 2. Änderung werden durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 außer Kraft gesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0301 überein.

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35°-55° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Gebäuelängsachse auszubilden. Andere Dachformen und Dachneigungen sind für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) mit einer Gesamtgrundfläche von bis zu einem Drittel der Fläche des Hauptgebäudes zulässig, wenn sie eine Höhe von 3,00 m, bezogen auf die Oberkante der fertigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

3. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht erdgebote oder nicht gislierte rote bis rotbraune Betonpfannen oder Tondachziegel zulässig. Für die Verkleidung von Dachaufbauten sind auch andere Materialien zulässig. Diese Materialien sind ebenfalls nur in rot und rotbraun zulässig und sind an das Dachdeckungsmaterial anzupassen. Als rot und rotbraun gelten folgende Ziffern aus dem RAL 840-HR Farbregister: 2001-2009, 3009, 3011, 8004 und 8012. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (Solarenergieanlagen), Putzanten und Windföden in Bereich von Ortsgängen sind nur in weiß zulässig.

4. Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist mit Ausnahme von Tür- und Fensteröffnungen sowie Tür- und Fensterfaschen unter Verwendung von unglasierten und nicht erdgebortem roten und rotbraunen Verblendenmauerwerk zu errichten. Als rot und rotbraun gelten folgende Ziffern aus dem RAL 840-HR Farbregister: 2001-2009, 3009, 3011, 8004 und 8012.

5. Die Breite von Dachgauben darf einzeln oder zusammengekommen an jeder Seite eines Gebäudes ein Drittel der Traufhöhe nicht übersteigen. Diese Festsetzung schließt Dachflächenfenster ein.

6. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralakören (z.B. Kies oder Schotter) ist auf den Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Besterfahrungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

7. Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Hinweis: Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Jemgum die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Jemgum, (Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020
LGLN
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 14.07.2020). 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, (Siegel)

Katasteramt Leer

..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jemgum, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegen und war im Internet einsehbar.

Jemgum, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Jemgum hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Jemgum, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jemgum, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jemgum, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Jemgum, Bürgermeister

PLANZEICHENVERORDNUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

MI Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

0,5 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

1 maximal zulässige Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Planunngen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen

Gewässerräumstreifen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

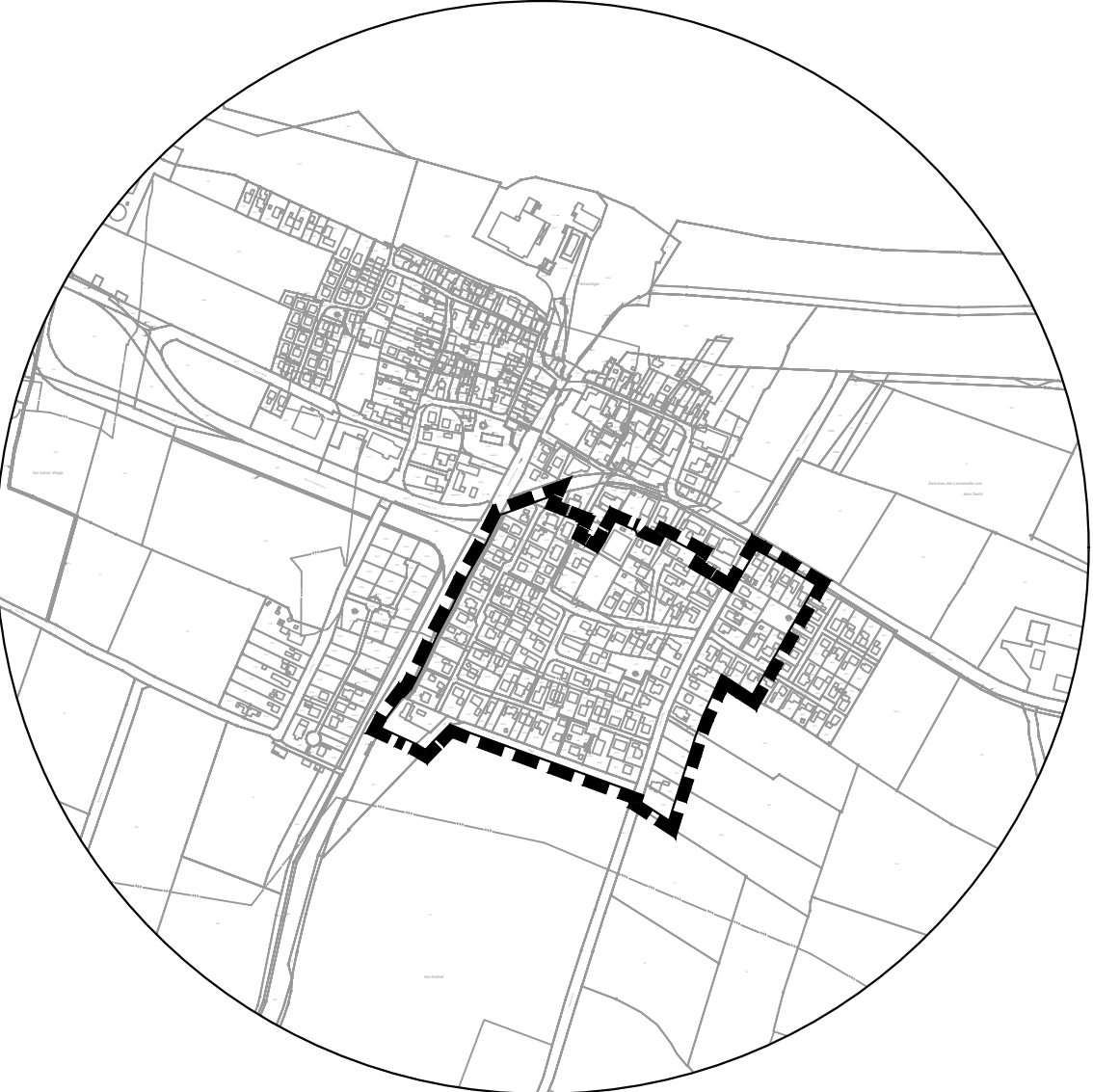
8. Informelle Darstellungen

Müllbehälterstandplätze

Gemeinde Jemgum
Landkreis Leer

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0301 "Ditzum Süd" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 01.12.2020