

Planzeichenerklärung I. Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung 5. Grünflächen Allgemeine Wohngebiete Öffentliche Grünfläche - Gewässerräumstreifen überbaubare Grundstücksflächen 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nicht überbaubare Grundstücksflächen 2. Maß der baulichen Nutzung 6 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen: max. 6 Wohnungen je Wohngebäude Gewässerräumstreifen Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 7. Sonstige Planzeicher z.B. FH: 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nur Einzelhäuser zulässig des Bebauungsplanes 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen abweichende Bauweise Grenze umliegender Bebauungspläne 4. Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinien

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA1 und 2 gemäß § 4 BauNVO

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 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 1 und 2 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

Firsthöhe ist die Gebäudeoberkante.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 20 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 Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,40 m nicht überschreiten. 3.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen mittig der jeweiligen Gebäudefassade. Oberer Bezugspunkt für die
- 4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Es sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- 5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und BauGB i.V.m. mit § 12 und 14
- 5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gerätehäuser) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen Böschungsoberkante des Gewässers und der rückseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gerätehäuser) außerhalb der überbaubaren Bereiche sind auf maximal 30 m² Grundfläche je Baugrundstück begrenzt.

6. Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sammelstellplätze sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch eine Laubhecke ohne Lücken einzugrünen. Die Mindesthöhe beträgt 0,8 m über Oberkante Stellplatzanlage. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Für die erforderlichen Zufahrten und Zugänge sind Unterbrechungen zulässig.

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 Grabenunterhaltung 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 590 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 (BGBI. 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.

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken 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 z lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grenzgewässer

Die Grenzgewässer sind in ihrem Bestand zu erhalten. Eine wesentliche Umgestaltung der Gewässer oder ihrer Ufer, wie z. B. durch Folie, Leitplanken o. ä., ist nicht zulässig. Ferner gilt die Verordnung des Landkreises Leer über die Schau und Unterhaltung der Gewässer dritter Ordnung.

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.

Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 "Jemgum - Toter Weg" überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 0615 "Jemgum - Toter Weg".

Es treten (lediglich) die dieser 1. Änderung entgegenstehenden Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 0615 mit Wirksamwerden der 1. Änderung außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

- 1. Dachformen und -neigung
- 1.1 Es sind nur Sattel- bzw. versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 28 und 50 Grad Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.
- 1.2 Dachterrassen auf dem 2. Vollgeschoss sind davon ausgenommen.

2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

a) Tonziegel oder Betondachstein in den Farbtönen rot, rotorange bis kastanienbraun und schwarz-grauanthrazit. Als Entsprechung das Farbregister 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 Kleingaragen 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 geahndet werden können.

4. Antennenanlagen

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

)	rä	а	m	h	e	ı	

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 "Jemgum – Toter Weg", bestehend aus der

Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Jemgum, den _____ (Bürgermeister)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am _ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 "Jemgum – Toter Weg" nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

gum, den		
(Bürgermeister)	_	

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

> 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 ___ Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei

ie	Übertragbarkeit der neu zu bildenden	Grenzen in die	Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den _____ ÖbVI Dipl.-Ing. Beening

(Unterschrift)

3.	Entwurfs- und	Verfahrensbetreuung
Proj	ektbearbeitung:	Dipl. Ing. Matthias Lux

Technische Mitarbeit: J. Lausch Oldenburg, den <u>28.09.2023</u>

(Siegel)

26129 Oldenburg T 0441 998 493 - 10 info@lux-planung.de

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am ______die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ______ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ______bis _____ gemäß § 3 Abs.

z BauGB offentilich ausgelegen.			
Jemgum, den			
(Bürgermeister)	-		

5. Vereinfachte Anderung	
Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.	dem vereinfacht geänderten Entwurf des
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Stellungnahme bis gegeben.	t Schreiben vom Gelegenheit zur

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Jemgum, den _____

Jemgum, den

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

(Bürgermeister)	

7. Inkrafttreten

Jemgum, den _____

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am __ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

(Bürgermeister)	

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

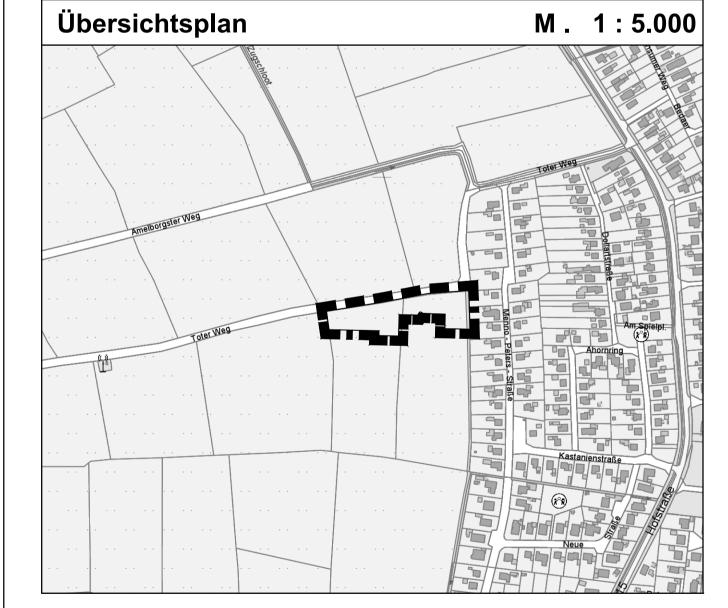
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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)		



Gemeinde Jemgum Bebauungsplan Nr. 0615

"Jemgum - Toter Weg" 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

-Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB-

M. 1:1000