

# Präambel

Auf Grund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Jemgum diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0613 A "Vereinsheim Luv-up", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Jemgum, den ..... Bürgermeister

# 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 ..... (Siegel) Katasteramt Leer

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0613 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Jemgum, den ..... Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0613 A mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jemgum, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0613 A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jemgum, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Jemgum ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0613 A ist damit am ..... in Kraft getreten.

Jemgum, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0613 A ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0613 A und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jemgum, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Jemgum, den ..... GEMEINDE JEMGUM  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

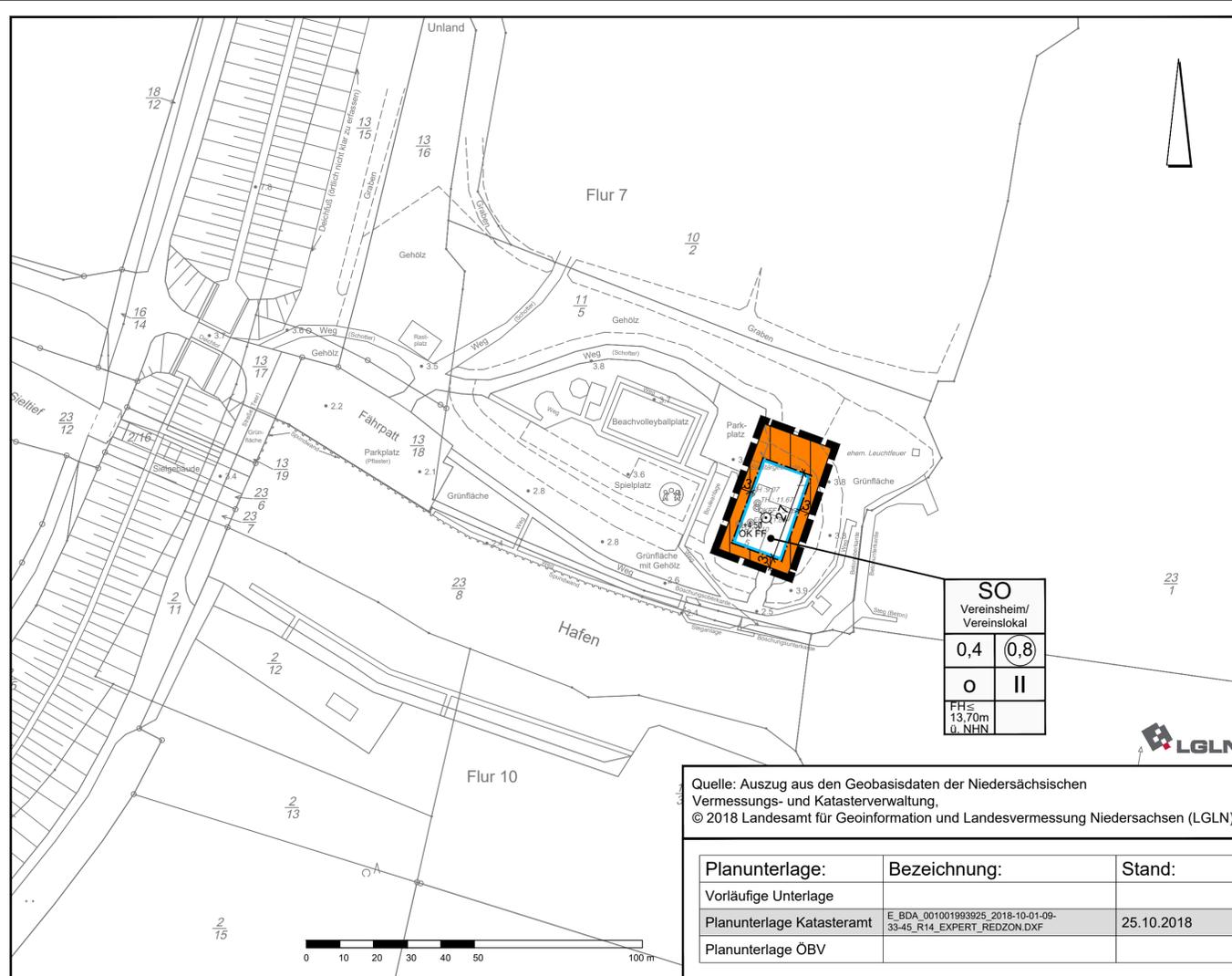
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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

**Planziachenerverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Deichvorlandverordnung des Landkreises Leer** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 1974 (Nds. GVBl. I S. 387)



SO	
Vereinsheim/ Vereinslokal	
0,4	0,8
o	II
FH = 13,70m ü. NHN	

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_001001993925_2018-10-01-09-33-45_R14_EXPERT_REDZON.DXF	25.10.2018
Planunterlage ÖBV		

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Vereinsheim/Vereinslokal“

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 13,70m ü. NHN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe über Normalhöhennull, Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016)

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

15. **Sonstige Planzeichen**

Höhenbezugspunkt, OK FF = Oberkante Fertigfußboden

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

## Teil A - Textliche Festsetzungen

§ 1  
Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient innerhalb des gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim/Vereinslokal“ der Errichtung und dem Betrieb eines Vereinsheimes/Vereinslokals für wassergebundene Sportarten und der Einrichtung einer gastronomischen Nutzung. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Zulässig sind somit:

- Gebäude mit einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung,
- Stellplätze, Fahrradstellflächen, Stromtankstelle für Elektrofahräder, Zufahrtsflächen,
- Freianlagen und
- eine der Hauptnutzung als Vereinsheim zu- und untergeordnete gastronomische Nutzung.

§ 2  
Gebäudehöhen

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenmessung des Gebäudes wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemäß § 18 BauNVO mit 4,50 m NHN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe des Gebäudes mit einer maximalen Gesamthöhe von 13,70 m NHN.

§ 3  
Grünordnerische Festsetzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger und gleichartiger Ersatz nachzupflanzen. Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die folgende Gehölzliste:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt

## Teil B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der WSV Luv-up Jemgum e.V., 26789 Leer ist gemäß § 12 (3) S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

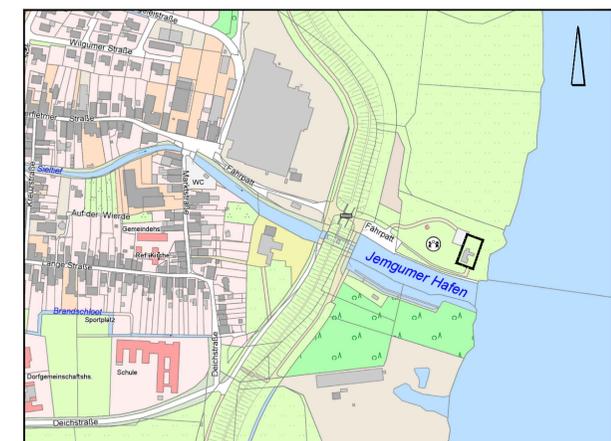
Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Objektbezogenen Lageplan und den Detailplänen, die als separater Anlagenenteil B den Planunterlagen beigelegt sind. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, (ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde) ist dies gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Leer oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel.: 0441/799-2120) anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten archäologische Funde zu Tage treten, sind diese vom Landesamt für Denkmalschutz (Archäologische Denkmalpflege) abschließend wissenschaftlich zu beurteilen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
4. Die im Plangebiet geltende Verordnung über die Benutzung des Deichvorlandes zum Schutz der Haupt- und Hochwasserdeiche, für die der Landkreis Leer untere Deichbehörde ist, ist zu beachten.
5. Das Plangebiet befindet sich im (Hochwasser)-Risikogebiet gemäß § 79 Abs. 1 i. V. m. § 73 Abs. 1 WHG (Hochwasserrisikomanagementrichtlinie). Dabei liegt das Plangebiet im sogenannten geschützten Küstengebiet, in dem nur eine niedrige Hochwasserwahrscheinlichkeit bei Extremereignissen besteht. Das Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf.
6. Entlang des Deichfußes verläuft die Soletransportleitung DN 900 Jemgum – Rysum der astora GmbH & Co. KG mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 5,0 m in dessen Bereich Arbeiten ausschließlich mit Handschachtung zulässig sind. Die einschlägigen Hinweise zum Umgang mit Versorgungsanlagen sind weiterhin zu beachten.

# Gemeinde Jemgum Landkreis Leer

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0613 A "Vereinsheim Luv-up" -Teil A-



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2019

ENDFASSUNG

M. 1 : 1.000

