

**Gemeinde Jemgum**  
**Bebauungsplan Nr. 0306**  
**"Ditzum - Am Schöpfwerkstief"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**  
**-Entwurf-**  
**M. 1 : 1000**

WA	
0,35	I
a	AA
FH: 9,0m	

**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

**AA** Einzel- und Doppelhäuser

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

Standort für Abfallbehälter

**6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch - Trinkwasserleitung

**7. Grünflächen**

**G** Öffentliche Grünfläche - Gewässerräumstreifen  
**P** Private Grünfläche

**8. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Wasserrfläche - Graben  
 Gewässerräumstreifen

**R** Regenrückhaltebecken

**9. Planungen, 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

**10. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Textliche Festsetzungen**
- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**  
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).
  - Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudehöhen bis 18 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
  - Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO**  
3.1 Die Gebäudehöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden (gemäß § 16 (5) BauNVO).  
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 (gemäß § 16 (5) BauNVO).  
3.3 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen mittig der jeweiligen Gebäudelängsseite. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Gebäudeoberkante.
  - Grundflächenzahl § 19 Abs. 3 BauNVO**  
Die private Grünfläche ist auf die Ermittlung der Grundflächenzahl mit anzurechnen.
  - Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
  - Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO**  
Gerätehäuser außerhalb der überbaubaren Bereiche sind auf maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche je Baugrundstück begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen den Böschungsoberkanten der Gräben und der rückseitigen Baugrenze nicht zulässig.
  - 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. Stiege sind davon ausgenommen, hier ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Grenze der Verkehrsfläche einzuhalten und der 1 m - Streifen mit Sträuchern einzugrünen.
  - Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 20 % der Fläche straßenseitig mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten anzulegen. Die Anpflanzungen erfolgen abschnittsweise und in gleichmäßigen Abständen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaummaßnahmen folgenden Pflanzperiode anzulegen. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an denselben Stellen vorzunehmen. Die Gehölze dürfen eine Höhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Dies ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Die neben den Anpflanzungen verbleibenden Flächenanteile sind als halbruderaler Gras- und Staudenflur oder Blühstreifen mit geliebtheimischen Saatgut zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.  
Zu verwendende Pflanzenarten: Sträucher: Kornelkirsche, Vogelkirsche, Schlehe, Mehlbeere, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Weißdorn.  
Qualität: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-80 cm  
8.2 Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsversuchsacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten adäquat nachzupflanzen.
  - Naturnahe Regenrückhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten und die Böschungserosionen sind flach zu modellieren. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten.
  - 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.
  - 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-Hochdruck/ Hochdruck-Dampfampfen 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.  
Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass die öffentliche und die private Grünfläche sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht beleuchtet werden.

**Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)**

- Dachformen und -neigung**  
1.1 Es sind nur Sattel- bzw. versetzte Pultdächer, Walm- 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.  
1.2 Dachterrassen auf dem 1. Vollgeschoss sind davon ausgenommen.
- Dacheindeckung**  
Für die Dacheindeckung sind zulässig:  
a) Tonziegel oder Betondachstein in den Farbtonen rot, rotorange bis kastanienbraun und schwarz-grau-anthrazit 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 Kleingärten und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.
- 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.
- 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.

**Hinweise**

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Altlasten**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlaststandorte 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, Holzcharlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steininkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldspflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 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 abgeschritten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Rührgeräte zurückgeschritten 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.
- Gewässer**  
Die Grenzgewässer sind in ihrem Bestand zu erhalten. Eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers oder seiner Ufer, wie z.B. durch Folie, Leitplanken o.ä., ist nicht gestattet.  
Es gilt die Verordnung des Landkreises Leer über die Schau und Unterhaltung der Gewässer dritter Ordnung.
- Saatgut**  
Bei der Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes sowie 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-Regionaleiten" und gleichwertiger Art zu verwenden.
- Kompensationsflächen**  
Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 0306 zulässigen Eingriffe entsteht ein Kompensationsdefizit. Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen in Anspruch genommen: Flurstück 14 (anteilig auf 2.855 m<sup>2</sup>) und Flurstück 22 (anteilig auf 21.045 m<sup>2</sup>), Flur 3, Gemarkung Marienchor für das Schutzgut Pflanzen und das Schutzgut Boden. Darüber hinaus werden das Flurstück 14 (anteilig auf 1,25 ha) und das Flurstück 22 (anteilig auf 2,05 ha) für das Schutzgut Tiere (Gastvögel) herangezogen.

**Kompensationsfläche**  
 Gemarkung: Marienchor, Flur 3, Flurstück 14,22  
 (siehe Hinweis Nr. 7)



**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jemgum den Bebauungsplan Nr. 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

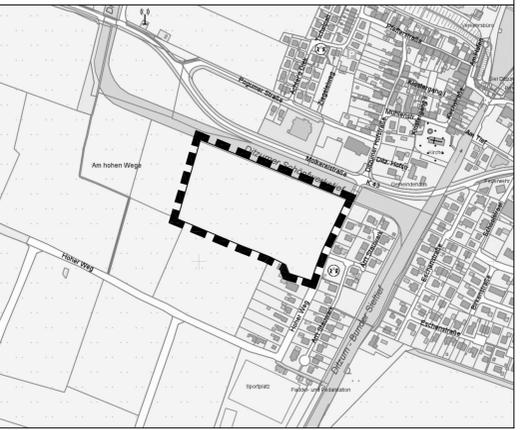
Jemgum, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) (Siegel)

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“ nach BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
Jemgum, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- Plangrundlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 LGLN  
Die Planunterlagen entsprechen 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 \_\_\_\_\_  
ÖbVI/Dipl.-Ing. Beening  
(Unterschrift) (Siegel)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen  
Oldenburg, den 15.06.2022  
In Technologiepark Nr. 4  
29129 Oldenburg  
T: 0441 998 453 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de  
lux planung
- 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. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Jemgum, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- 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)
- Satzungsbeschluss**  
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.  
Jemgum, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.  
Jemgum, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- 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)
- 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. 0306**  
**"Ditzum - Am Schöpfwerkstief"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

**- Entwurf -**  
**M. 1 : 1000**