

Gemeinde Jemgum  
 Bbauungsplan Nr. 0615  
 "Jemgum - Toter Weg"  
 1. Änderung  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
 -Entwurf-  
 M. 1 : 1000

WA 2	
0,4	II
a	E
FH: 10,0m	

WA 1	
0,4	II
a	E
FH: 9,0m	

B-Plan Nr.0615  
 "Jemgum-Toter Weg"

**Planzeichenerklärung**

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeine Wohngebiete

überbaubare Grundstücksflächen  
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

6 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen:  
 max. 6 Wohnungen je Wohngebäude

z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. FH: 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

nur Einzelhäuser zulässig

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

**5. Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche - Gewässerräumstreifen

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Graben

Gewässerräumstreifen

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bbauungsplans

Grenze umliegender Bbauungspläne

**Textliche Festsetzungen**

**1. Allgemeine Wohngebiete WA 1 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**

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 Firsthöhe ist die Gebäudeoberkante.

**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 BauNVO**

5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gerätehäuser) sind zwischen der Straßbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen Böschungsoberkante des Gewässers und der rücksseitigen Baugrenze nicht zulässig.

5.2 Stichwege sind davon ausgenommen, hier ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Grenze der Verkehrsfläche einzuhalten und der 1 m - Streifen mit Sträuchern einzugrünen.

5.3 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.

**7. 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.

**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 580 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 (BGBl. 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.

**3. Archäologische Bodenfunde**

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

**4. Grenzgewässer**

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

**5. 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 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.

**6. Überdeckung von Bbauungsplänen**

Die 1. Änderung des Bbauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ überlagert einen Teilbereich des Bbauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“. Der überlagerte Teilbereich des Bbauungsplanes Nr. 0615 tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bbauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ außer Kraft.

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

**1. Dachformen und -neigung**

1.1 Es sind nur Sattel- bzw. versetzte Puttdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 28 und 50 Grad zulässig.  
 Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, Dachgauen, 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-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 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 Kleiniklima, 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.

**4. 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.

**Präambel**

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 Bbauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

\_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

\_\_\_\_\_  
 (Siegel)

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des Bbauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

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

\_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

**2. Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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 28.01.2022). 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 \_\_\_\_\_

ObVI Dipl.-Ing. Beening

\_\_\_\_\_  
 (Unterschrift)

\_\_\_\_\_  
 (Siegel)

**3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux

Technische Mitarbeit: J. Lausch

Oldenburg, den 14.04.2023

Im Technologiepark Nr. 4  
 26129 Oldenburg  
 T 0441 698 402-10  
 info@lux-planung.de  
 www.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 Bbauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

\_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

**5. Vereinfachte Änderung**

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bbauungsplanes 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)

**6. Satzungsbeschluss**

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

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

\_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

**7. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bbauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

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

\_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

**8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

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

\_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

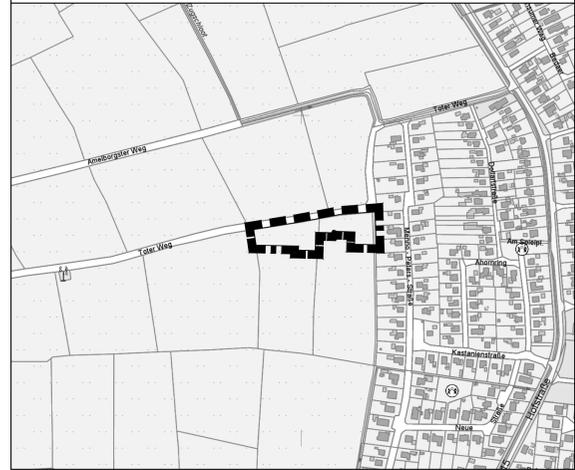
**9. Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bbauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

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

\_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

**Übersichtsplan M. 1 : 5000**



**Gemeinde Jemgum  
 Bbauungsplan Nr. 0615**

**"Jemgum - Toter Weg"  
 1. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften

**-Entwurf-**

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

**M. 1 : 1000**