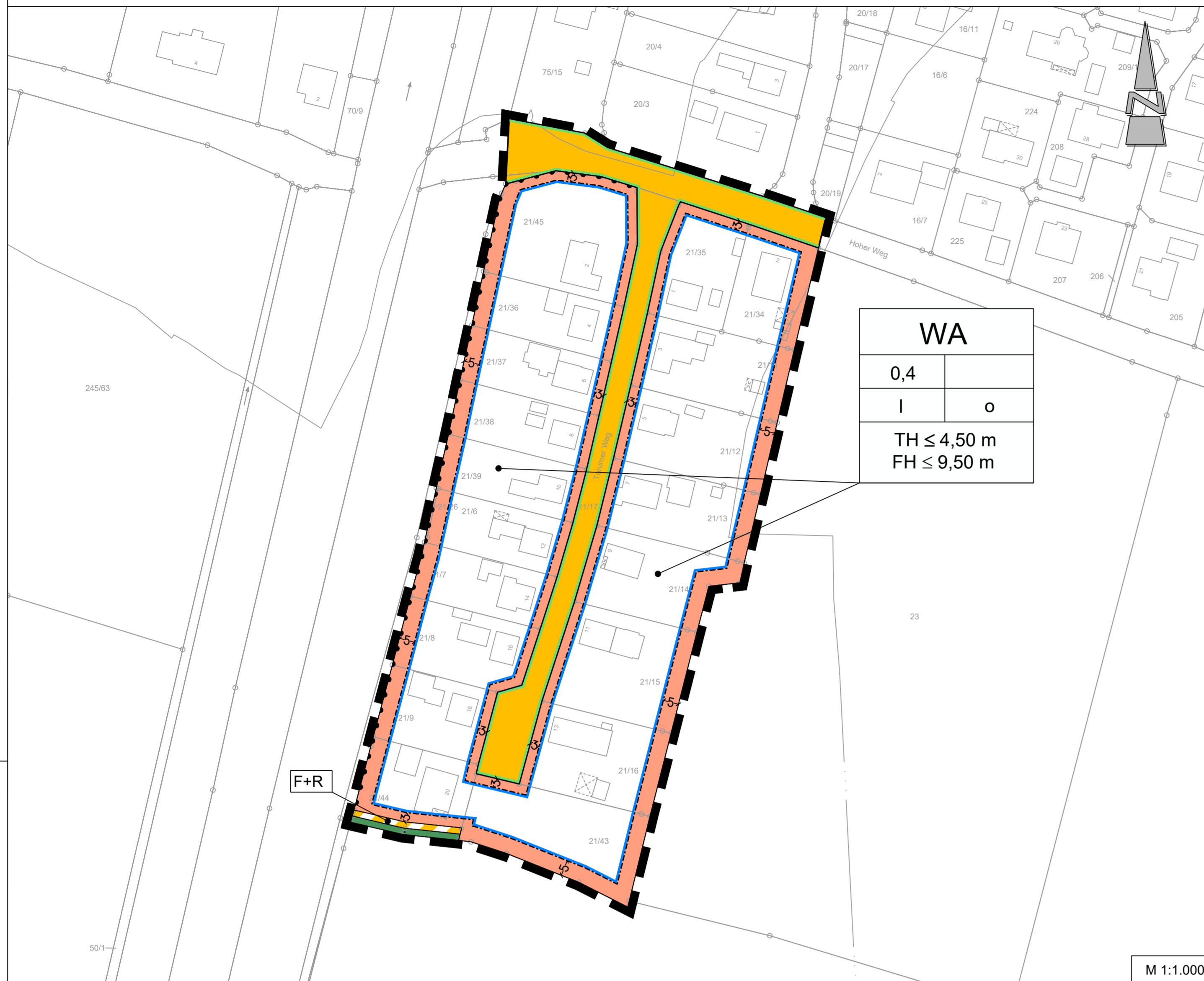


Gemeinde Jemgum

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 "Torumer Weg"

gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH); Obere Firstkante
Trafhöhe (TH): Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlage in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, 3 & 6 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.01 überein.

- Innerhalb des Plangebietes sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30°-50° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 1 NBauO)
- Die Dacheindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude ist aus Betonpfannen oder Tondachziegeln in roter bis rotbrauner Farbe bzw. anthrazit oder schwarz entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016 bis 3020, 3027, 3031 bis 3033, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8012, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 auszuführen. Die Farbvorgaben gelten ebenfalls für Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile. Nicht zulässig sind glasierte Materialien. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (Solarenergieanlagen). (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 1 NBauO)
- Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem, rot-braunem oder weißem Verblendmauerwerk sowie in Putz- oder in Holzbaubweise entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 1013, 1015, 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016 bis 3033, 4002, 4004, 8012, 9001 bis 9003, 9010, 9016 und 9018 sowie Naturholzfärbung bei Holzaußenwänden herzustellen. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 1 NBauO)
- Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies oder Schotter) ist auf den Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 3 und 6 NBauO)
- Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden örtlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 3 NBauO)

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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten 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.
- Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes sowie des § 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, 3 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Jemgum in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 10.01 "Torumer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, 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



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung 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). 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

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
RD Aurich, Katasteramt Leer

.....

(Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede,

(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 "Torumer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jemgum,

Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.01 "Torumer Weg" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.01 "Torumer Weg" war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Jemgum,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat den Bebauungsplan Nr. 10.01 "Torumer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Jemgum,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10.01 "Torumer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 10.01 "Torumer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jemgum,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 10.01 "Torumer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jemgum,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 "Torumer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Jemgum,

Bürgermeister

PLANZEICHENVERORDNUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
I maximal zulässige Vollgeschosse
TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe
FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

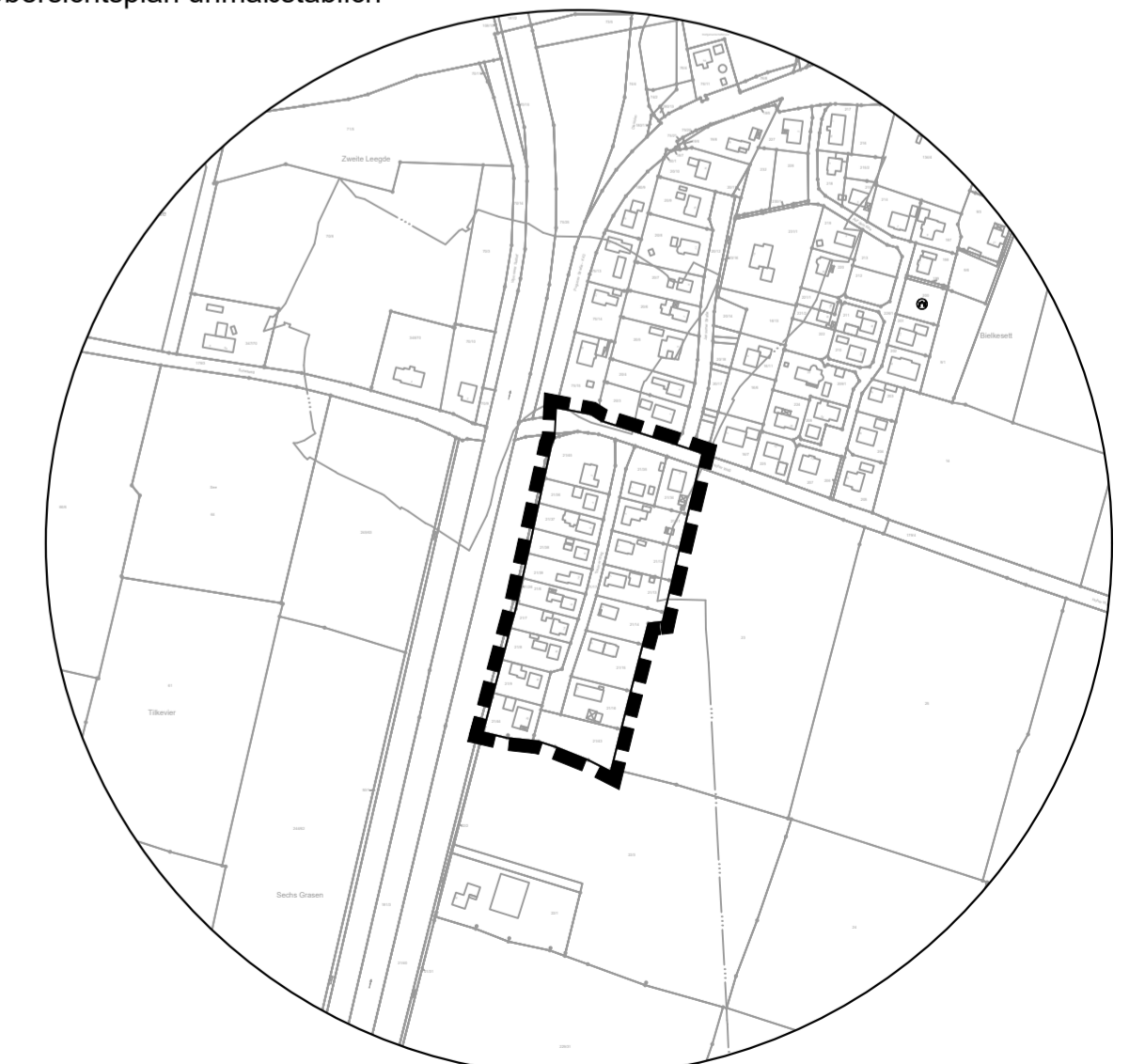
Gemeinde Jemgum

Landkreis Leer

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 "Torumer Weg"

gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

28.08.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

