

GEMEINDE JEMGUM

Landkreis Leer



Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“

gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

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



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10.01	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen	7
5.4	Verkehrsflächen	7
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	7
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	7
5.4.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	7
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE	10
8.1	Rechtsgrundlagen	10
8.2	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jemgum beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10.01 „Pogum – Torumer Strasse“ aus dem Jahr 1982 für den Bereich zwischen dem Hohen Weg und dem Torumer Weg sowie der Pogumer Straße in der Ortschaft Pogum an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Pogum – Torumer Strasse“ und liegt im Süden des Ortszentrums von Pogum. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Plangebiets an die bestehende Bebauung der Ortschaft an (Hoher Weg). Östlich geht das Plangebiet in die offene Landschaft über. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Pogumer Straße (K 42).

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum, aus dem Jahr 2023, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Hinzu kommt die Darstellung des Siedlungsbereiches als „Sicherungsbereich Wohngebiet der 50er/60er Jahre“. In diesen Gebieten sollen zukünftig verschiedene Maßnahmen ausgearbeitet werden, die die Attraktivität der Gebiete steigern. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) im wirksamen Flächennutzungsplan ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Beordnung und städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches soll dabei erhalten bleiben. Dazu sollen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.

Da durch die Neuordnung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ keine Außenbereichsfläche überplant wird und die Größe der festgesetzten Grundfläche den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Um dennoch alle Belange ausreichend zu berücksichtigen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ in Form eines zweistufigen Verfahrens.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ umfasst eine etwa 2,16 ha große Fläche im Süden des Ortszentrums von Pogum. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Pogum – Torumer Strasse“ aus dem Jahr 1982. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Plangebiets an die bestehende Bebauung der Ortschaft an. Östlich und südlich geht das Plangebiet in die offene Landschaft über. Im Westen grenzt

das Plangebiet an die Pogumer Straße (K 42) sowie an das Gewässer Wymeerer Sieltief.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Das übrige Plangebiet ist vor allem durch Wohngebäude geprägt. Der Siedlungsbereich ist überwiegend durch Einfamilienhäuser charakterisiert. Im Westen verläuft das Gewässer Wymeerer Sieltief.

Im Norden grenzen weitere Wohngebiete an. Im Nordosten des Plangebietes erstreckt sich das Zentrum der Ortschaft Pogum mit einer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus) und einer Kirche. Im Südosten schließt der Geltungsbereich des Plangebietes an die offene Landschaftsstruktur an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 ist das Plangebiet in der Gemeinde Jemgum der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ werden die Voraussetzungen zur behutsamen Weiterentwicklung des bestehenden Plangebietes und der Stärkung der derzeitigen Siedlungsstrukturen geschaffen. Grundsätzlich ist das Ziel der Neuordnung und Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 2006 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten.

Der Siedlungsbereich der Ortschaft Pogum ist einschließlich des Plangebietes als kulturelles Sachgut ausgewiesen. Die Siedlungsstruktur des Sielhafenortes stellt einen wesentlichen Bestandteil der Kulturlandschaft dar und ist als solches zu sichern. Es ist regionalplanerisches Ziel die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Die Eigenentwicklung der Ortschaften bleibt davon unberührt. Mit der vorliegenden Planung wird die Eigenentwicklung der Ortschaften durch die Nachverdichtung innerhalb der schon bestehenden Siedlungsfläche gefördert. Insofern ist die geplante Weiterentwicklung und Stärkung des

bestehenden Siedlungsgebietes in Pogum mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.

Das RRÖP des Landkreises befindet sich derzeit in Neuaufstellung und liegt im Entwurf vor. In diesem wird Pogum als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus sowie als Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Da mit der vorliegenden Planung die Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung ermöglicht wird, was potenziell auch die Entwicklung von Ferienwohnungen bedeuten kann, ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Eine Darstellung als kulturelles Sachgut erfolgt nicht mehr.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum, aus dem Jahr 2023, wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Hinzu kommt die Darstellung des Siedlungsbereiches als „Sicherungsbereich Wohngebiet der 50er/60er Jahre“. In diesen Gebieten sollen zukünftig verschiedene Maßnahmen ausgearbeitet werden, die die Attraktivität der Gebiete steigern. Dazu gehören die Beratung bei Sanierung oder Umbau, die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Schaffung von Investitionsanreizen sowie die Überprüfung und Anpassung der Bebauungspläne. Damit bringt die Gemeinde Jemgum ihr Bestreben zum Ausdruck, nicht nur neue Wohnbauflächen auszuweisen, sondern auch bestehende Strukturen zu stärken. Gemäß Flächennutzungsplan wird eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten der 50er und 60er Jahre häufig bereits durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt. Mögliche Anpassungsmaßnahmen sind dabei die Schaffung größerer Baufelder durch die Anpassung der Baugrenzen, die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ), die Anpassung der Beschränkungen zur Höhe der baulichen Anlage entsprechend den heutigen Bedürfnissen, die Überprüfung der örtlichen Bauvorschriften sowie die Schaffung der Voraussetzungen für den Bau kleiner Wohnungen. Die vorliegende Planung entspricht diesen Vorschlägen und ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10.01 „Pogum – Torumer Strasse“ aus dem Jahr 1982 vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach § 2 (1) BauNVO fest. Zudem ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bestimmt.

Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Pogum – Torumer Strasse“ werden die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. Die bisher durch den Bebauungsplan Nr. 10.01 „Pogum – Torumer Strasse“ geltenden Festsetzungen werden mit Rechtskraft der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 10.03 „Pogum - Jansumer Weg“ sowie Nr. 10.04 „Pogum - Auf dem Kee“ an.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das Gleiche besagt der neu geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m² und 70.000 m² zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ hat eine Größe von insgesamt 2,16 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 definiert. Durch die Festsetzung soll eine ortstypische Bebauung und Nachverdichtung erreicht werden. Insgesamt ergibt sich eine versiegelbare Fläche von 0,75 ha. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet unterhalb der Grenze von 20.000 m² liegt, entfällt die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB. Demgemäß kann die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Ursprungsplan setzt keine grünordnerischen Maßnahmen (Ausgleichsflächen etc.) fest.

Eine in der Ursprungsplanung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz wird jedoch nicht in die vorliegende Planung übernommen. Es erfolgt stattdessen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Bei dem Spielplatz ist aufgrund seiner Ausprägung von einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit auszugehen, sodass mit der neu getroffenen Festsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. 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 jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 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.“

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ wird die Versiegelungssituation im bereits größtenteils erschlossenen Plangebiet nur geringfügig verändert. Zusätzliches Oberflächenwasser wird in das örtlich vorhandene Entwässerungsnetz eingespeist. Konflikte mit Belangen der Wasserwirtschaft sind daher nicht zu erwarten.

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen.

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Nieder-

sächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind im überwiegend bereits bebauten Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10.01

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt. Der im Bebauungsplan bisher festgesetzte Spielplatz soll als Maßnahme der Innenentwicklung ebenfalls als Wohnbauland entwickelt werden. Für eine geordnete Gebietsentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen und angrenzenden Nutzungsstrukturen sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Damit sind Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in diesem Bereich unzulässig. Diese Nutzungen sind bisher nicht im Plangebiet vorhanden und fügen sich auch aufgrund ihres Flächenbedarfes und der Emissionen nicht in die bestehenden Strukturen ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Die GRZ wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) auf 0,4 festgesetzt. Durch diese geringfügige Erhöhung der GRZ gegenüber der Festsetzung im Ursprungsplan (damals 0,2), wird das Planungsziel einer behutsamen Nachverdichtung verfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse einheitlich auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Damit wird die planungsrechtliche Regelung an die Bestandsituation im bestehenden und umliegenden Wohngebiet beibehalten und auch zukünftig eine harmonische Höhenentwicklung gesichert.

Zur Regulierung der baulichen Höhen werden innerhalb des Plangebietes Trauf- und Firsthöhen (TH, FH) definiert. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auf $FH \leq 9,50$ m festgesetzt. Ferner wird eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m festgesetzt. Darüber wird eine an die Umgebung angepasste Höhenentwicklung gesichert.

Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient

die obere Firstkante. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ werden die festgesetzten Bauweisen aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird daher eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Das bedeutet, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50,00 m zulässig sind. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, der durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt wird.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die überbaubaren Flächen durch den Bebauungsplan Nr. 10.01 „Torumer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften vergrößert.

Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem einheitlichen Abstand von 5,00 m zur westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Des Weiteren werden entlang der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ die Baugrenzen in einer Entfernung von 3,00 m festgesetzt. Entlang der innenliegenden Erschließungsstraße (Torumer Weg) sowie entlang der Straßenverkehrsfläche auf der nördlichen Seite des Plangebietes muss mit der Bebauung ein Abstand von 3,00 m eingehalten werden.

Um entlang der Straßen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die innerhalb des Plangebietes verlaufende, öffentliche Bestandstraße in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Um das gesamte Quartier für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten, wird die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F + R) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert.

5.4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 „Torumer Weg“ werden die an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs bestehenden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert.

Somit erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die innergebietliche Bestandsstraße (Torumer Weg) und nicht über die überörtliche Kreisstraße K 42. Darüber wird der nördliche Kreuzungsbereich freigehalten.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes ist es notwendig, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 & 6 NBauO zum Bebauungsplan Nr. 07.01 „Ringstraße“ wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm-dach mit einer Dachneigung von 30°-50° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile.

Um ein einheitliches Straßenbild zu erreichen, ist die Dacheindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude 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).

Um farbliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift festgelegt, dass das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude aus rotem, rotbraunem oder weißem Verblendmauerwerk sowie in Putz- oder in Holzbauweise 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 Naturholzfarbe bei Holzaußenwänden herzustellen ist.

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Zur Gestaltung einer harmonischen Straßenraumsituation dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Pogumer Straße (K 42) und über den im Norden angrenzenden Hohen Weg. Die innere Erschließung wird über die bestehende Straße (Torumer Weg) des Plangebietes gesichert.
- **ÖPNV**
Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Pogumer Straße (K 42) die Bushaltestelle „Pogumer Straße/ Auf dem Kee“, die von den Buslinien 604, 605 und 606 zwischen Pogum und der Gemeinde Jemgum angefahren wird.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. §77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **ROG** (Raumordnungsgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 10.01 „Torumer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jemgum vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*