

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Jemgum diesen Bebauungsplan Nr. 0705 "Midlum - Alte Ziegelei Cramer", bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen. Die Sitzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgearbeitet.

# Verfahrensvermerke

Jemgum, den ..... Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2022 LGLN  
Regionaldirektion Oldenburg-Clippenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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 Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Oldenburg-Clippenburg  
- Katasteramt Wildeshausen -  
Wildeshausen, den ..... Katasteramt Leer

# Planverfasser

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

# Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0705 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

# Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0705 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

# Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat den Bebauungsplan Nr. 0705 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

# Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 0705 der Gemeinde Jemgum wird hiermit ausgearbeitet. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Jemgum im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

# Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0705 ist damit am ..... in Kraft getreten.

# Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 0705 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 0705 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

# Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Jemgum, den ..... GEMEINDE JEMGUM  
Die Bürgermeister

# Hinweise

- 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 archaische Funde zu Tage treten, sind diese vom Landesamt für Denkmalschutz (Archaische Denkmalschutz) abschließend wissenschaftlich zu beurteilen.
- Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Abblau von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altlastbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- 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.
- 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 Hochwassersicherheitsanforderung besteht. Das Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf.

# Nachrichtliche Übernahme

- Baudenkmale:**  
Flurstück 35/12: Ringofen (Ziegelei Cramer)  
Der im Museum vorhandene Ringofen ist denkmalgeschützt. Er ist konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen (45701200020) gemäß § 3 NDSchG. Kulturdenkmale sind zu erhalten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und wenn nötig instand zu setzen. In der Umgebung der bestehenden Baudenkmale dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.  
Einer Genehmigung (gem. § 10 i. V. m. § 13 NDSchG) der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

# Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Baulichtpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1961 (BGBl. 1961 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

# Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Baulichtpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1961 (BGBl. 1961 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

# Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Baulichtpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1961 (BGBl. 1961 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

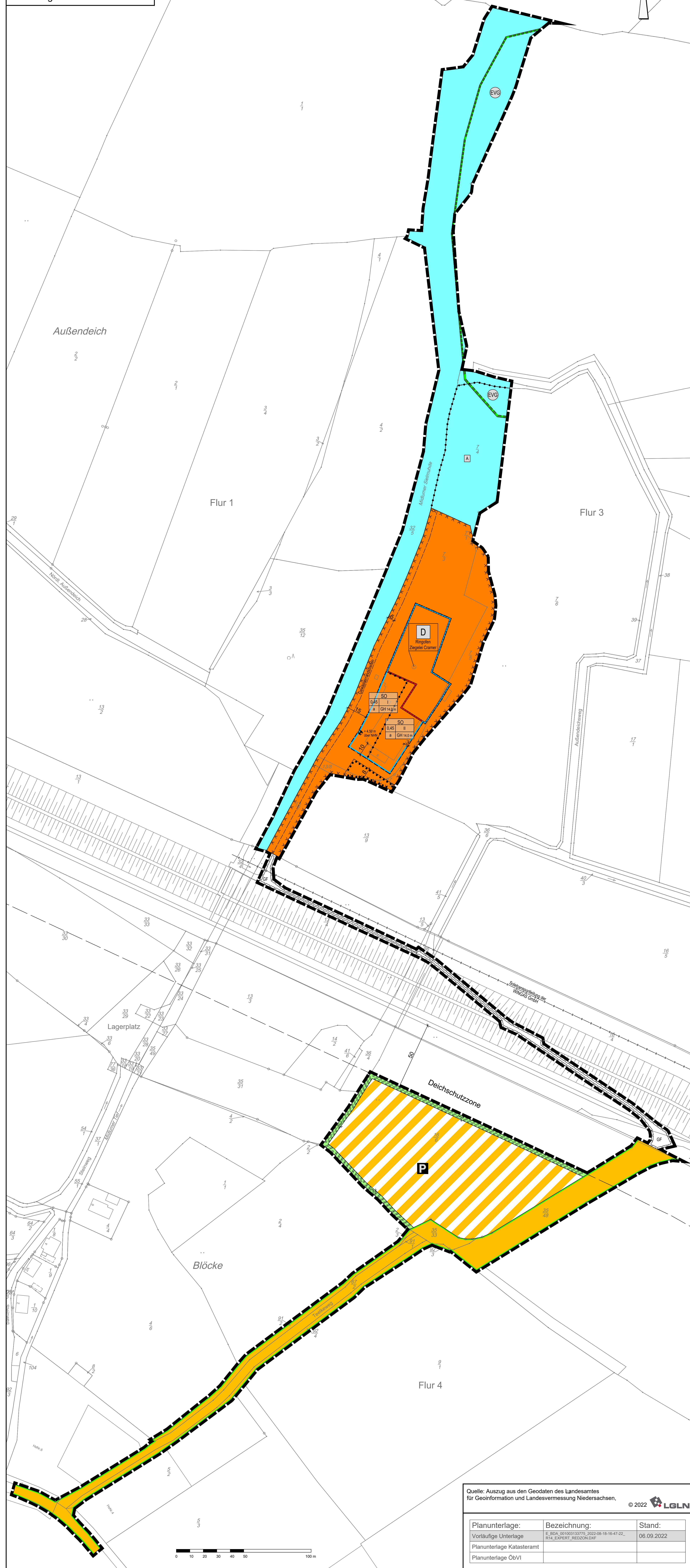
# Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Baulichtpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1961 (BGBl. 1961 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

# Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Baulichtpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1961 (BGBl. 1961 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2021



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
SO Sonstige Sondergebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,45 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH14,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH+ Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserflächen  
Zweckbestimmung: Anlegestelle für Museumsboote
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes  
Europäisches Vogelschutzgebiet
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**  
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen  
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**  
+4,50 m über NN  
Höhenbezugspunkt in Meter über NN  
siehe Textliche Festsetzung Nr. 2  
Gewässerrandstreifen  
Deichschutzzone (50m) gem. § 16 NDG  
Umgrenzung der Flächen, bei denen Altlastenverdacht besteht  
unterirdische Leitung gem. Bezeichnung (Nachrichtliche Übernahme)  
mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der festgesetzten Nutzung des Sondergebietes (Nachrichtliche Übernahme)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

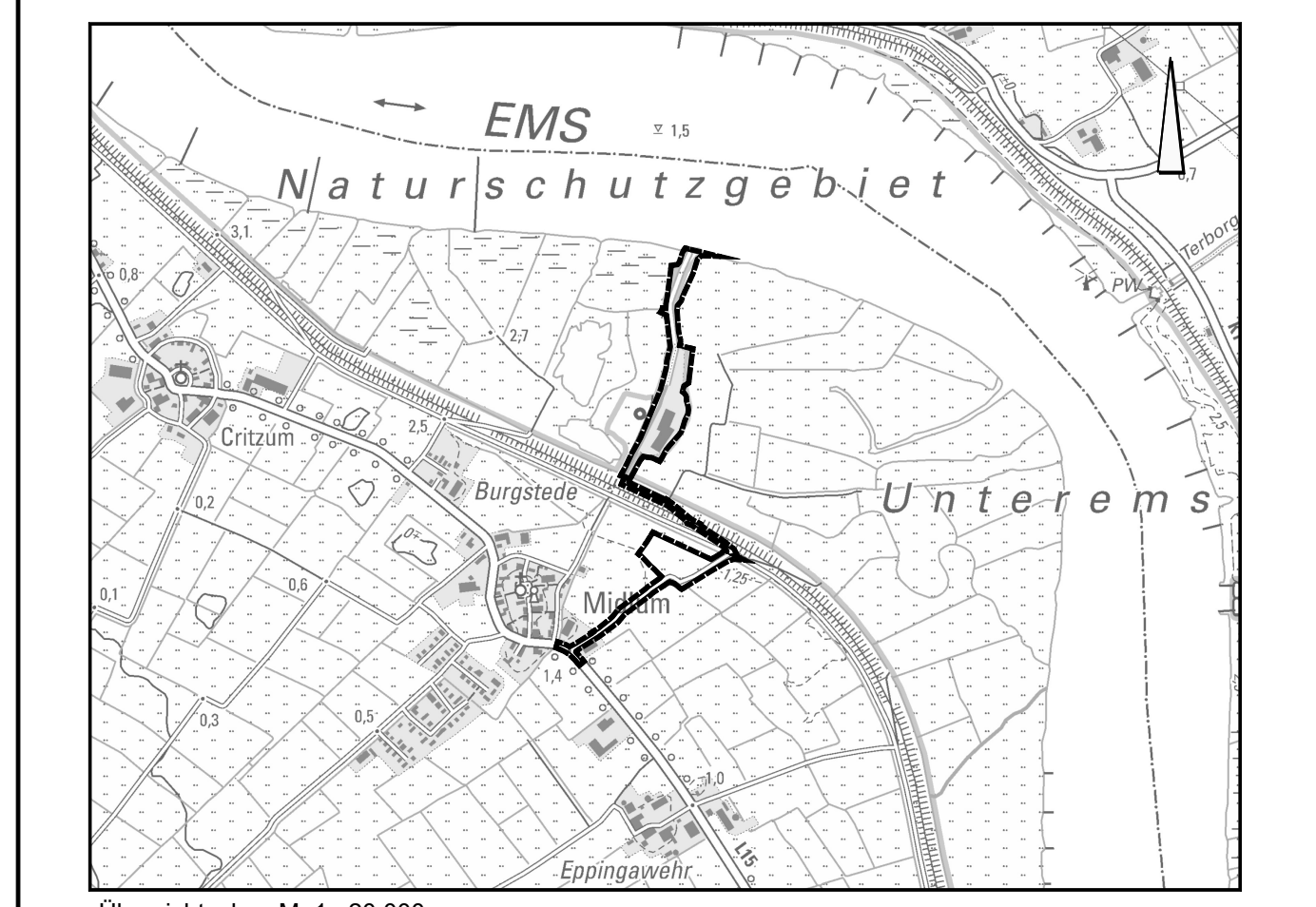
# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)**  
Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Ziegeleimuseum/Biosphärenhaus“ sind Anlagen zulässig, die diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:
  - Ausstellungs- und Veranstaltungsräume
  - Büro-, Verwaltungs- und Seminarräume
  - Lager- und Nebenräume, Sanitärgebäude
  - Flächen für die Technik, Notstrom, Abwasserpumpwerk
  - Räume für Speise- und Schankwirtschaften
  - Anlagen für ruhenden Verkehr und Fahrradabstellanlagen
  - Flächen und Anlagen für den Shuttle-Verkehr
  - Anlagen für die E-Mobilität
  - Museumshop
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**  
Als unterer Bezugspunkt für die Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt mit 4,50 m NN festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für dauerhaft genutzte Aufenthaltsräume darf diesen Wert nicht unterschreiten. Der obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe von Gebäuden mit einer maximalen Gesamthöhe von 18,50 m NN. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind bauliche Anlagen des Immissionsschutzes (vorhandene Schornsteine) und untergeordnete Nebenanlagen.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Gebäudehöhen > 50 m zulässig sind.
- Nebenanlagen und Stellplätze**  
Stellplätze für die Besucher sind nur in den dafür ausgewiesenen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ zugelassen.  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nicht überdachte Stellplätze nur mit einer dauerhaft wasserundurchlässigen Befestigung mit einem Anteil der Sickeröffnungen von mindestens 30 % zulässig.
- Verkehrsflächen**  
Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“ ist die Errichtung von Stellplätzen für Personenkraftwagen und Shuttle- und Reisebusse sowie deren Zu- und Abfahrten zulässig. Bauliche Anlagen, die als Unterstand für die Shuttle-Busse dienen sind zulässig. Sanitärgebäude sind zulässig. Anlagen zur Nutzung der E-Mobilität sind zulässig.
- Flächen für die Wasserwirtschaft**  
Entlang der Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m anzulegen. Die Flächen für die Wasserwirtschaft sowie die Schutzstreifen sind zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB ist für je 10 Stellplätze ein Laubholz als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 16/18 cm im Bereich der Stellplatzflächen anzupflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden; die Anpflanzung kann als Gliederung gestaltet werden und zugleich der Aufnahme des Oberflächenwassers dienen.  
Die mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgelegten besonderen Verkehrsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) auf einer Breite von 3 m mit einer freiwachsenden Hecke aus der Pflanzliste einzuzüchten und zu erhalten. Dabei ist abwechslungsreich aus der anstehenden Gehölzartenliste zu wählen.

Gehölze	Einfassung	Parkfläche	Bäume	Parkfläche
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Schwarzerle	Alnus glutinosa	
Erdbeere-Weißdorn	Crataegus monogyna	Eiche	Fraxinus excelsior	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Stieleiche	Quercus robur	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Echter Faulbaum	Fraxinus alnus	
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus			
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum			
Schlehe	Prunus spinosa			
Bruchweide	Salix fragilis			
Grauweide	Salix cinerea			
Korbweide	Salix viminalis			
Ohreweide	Salix aurita			
Purpurweide	Salix purpurea			

# Gemeinde Jemgum Landkreis Leer

# Bebauungsplan Nr. 0705 "Midlum - Alte Ziegelei Cramer"



September 2025 VORENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 | Telefon 0441 97174-0  
26121 Oldenburg | Telefax 0441 97174-173  
Postfach 5335 | E-Mail info@nwp.de  
26143 Oldenburg | Internet www.nwp.de

