

**Gemeinde Jemgum**  
**Bebauungsplan Nr. 0615**  
**"Jemgum - Toter Weg"**  
**2. Änderung**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Entwurf**

**M. 1 : 1000**

**Textliche Festsetzungen**

- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind von den unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzung „nicht störenden Handwerksbetriebe“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5 „Gartenbetriebe“ und „Tankstellern“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudehöhen bis 20 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO**

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.
- Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Es sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und BauGB i.V.m. mit § 12 und 14 BauNVO**

Es sind je Wohneinheit 2 Stellplätze bzw. 2 Carports sowie ein Fahrradraum als Nebenanlage zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) zulässig. Die Erschließung kann direkt über den „Toter Weg“ erfolgen.
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z. B. Gerätehäuser) außerhalb der überbaubaren Bereiche sind auf maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche je Baugrundstück begrenzt.**
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Sammelstellplätze sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch eine Laubhecke ohne Lücken einzuzüchten. Die Mindesthöhe beträgt 0,8 m über Oberkante Stellplatzanlage. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Für die erforderlichen Zufahrten und Zugänge sind Unterbrechungen zulässig.
- Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Die öffentliche Grünfläche / Gewässerräumstreifen sind von festen Bauten und Ablagerungen jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung 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-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen 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.

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

- Dachformen und -neigung**
  - Es sind nur Sattel- bzw. versetzte Pultdächer, Wal- und Krüppelwalmdächer zwischen 28 und 50 Grad zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.
  - Dachterrassen auf dem 2. Vollgeschoss sind davon ausgenommen.
- Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

  - 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.
  - In die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für die Solarenergie. Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.
- Fahrradgebäude**

Die Fahrradgebäude sind hinsichtlich der Gestalt und der Verwendung der Materialien in Anlehnung an das Hauptgebäude auszuführen.
- 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**
  - Antennen, Antennenanlagen und Parabolantennen sind in vom Straßenraum einsehbarer Form nicht zulässig.
  - 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 § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jemgum die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2023**



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. Davis

Im Technologiepark Nr. 4

26129 Oldenburg

T 0441 / 998 493 -10

info@lux-planung.de

www.lux-planung.de



Oldenburg, den 05.09.2025

**4. Veröffentlichung**

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

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

(Bürgermeister)

**5. Vereinfachte Änderung**

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 2. Änderung 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)

**6. 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)

**7. Inkrafttreten**

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

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

(Bürgermeister)

**8. Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 nicht geltend gemacht worden.

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

(Bürgermeister)

**9. Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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

(Bürgermeister)

**Planzeichenerklärung**

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** 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: 10,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

z.B. SH: 0,60 m Sockelhöhe 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze umliegender Bebauungspläne

**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, Holzkohlesammlungen, 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 Folie, 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 Fortplantungszeitraums 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.

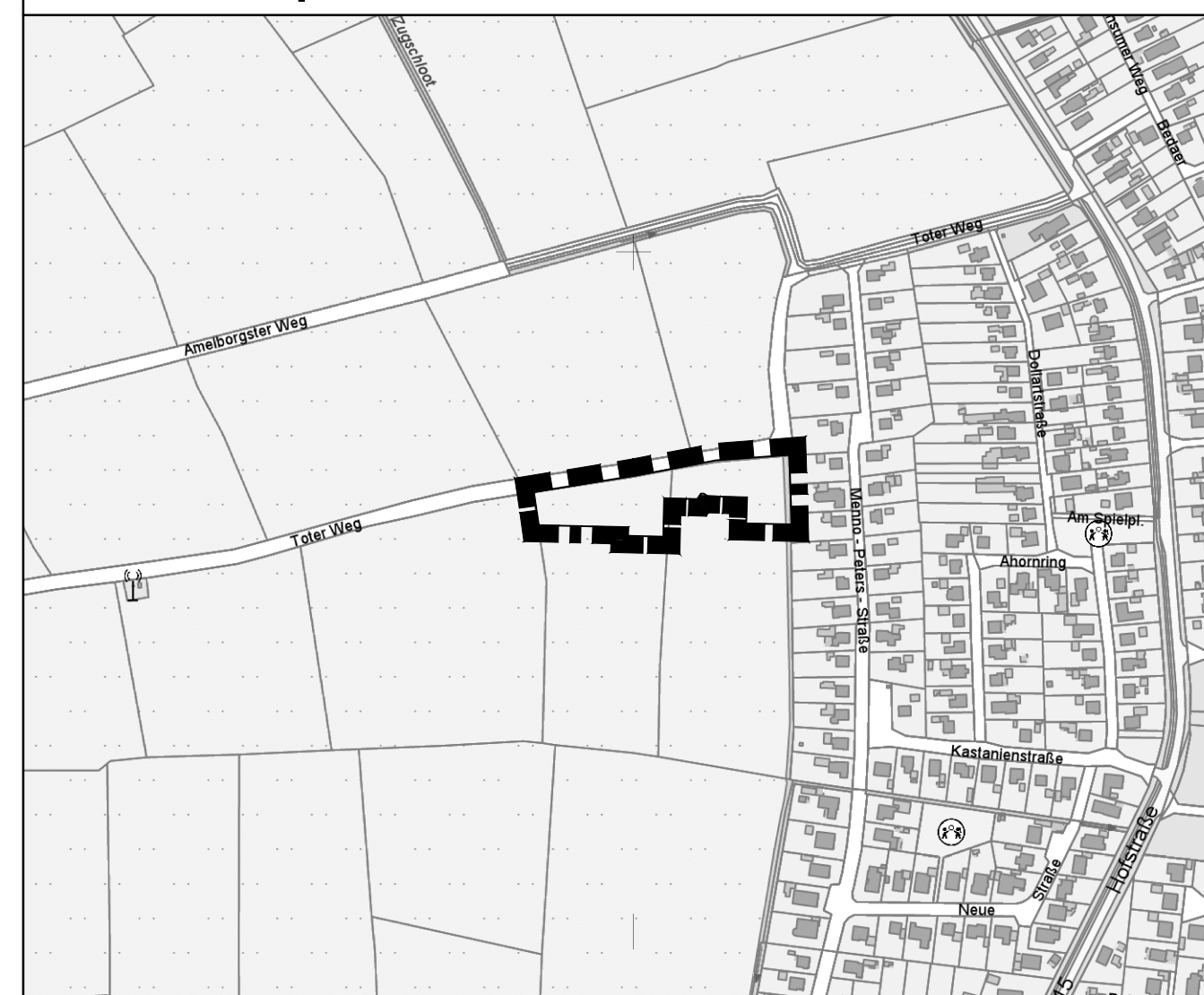
**6. Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ überlagert die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“.

Der Ursprungs-Bebauungsplan die 1. Änderung Nr. 0615 tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung außer Kraft.

**Übersichtsplan**

**M. 1 : 5000**



**Gemeinde Jemgum**  
**Bebauungsplan Nr. 0615**  
**"Jemgum - Toter Weg"**  
**2. Änderung**

**mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Entwurf**

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

**M. 1 : 1000**