

# Gemeinde Jade

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 42 "Brandt's Weg"



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 u. WA 5) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 u. WA 5) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Oberkante der baulichen Anlage  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Brandt's Weg)  
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Solaranlagen oder Aufzugschächte) sind bis zu 0,00 m zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3 u. WA 4) ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, das Gebäude mit der, in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebenen, maximalen Gesamtlänge zulässig sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 5) ist ebenfalls eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, das Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer maximalen Gesamtlänge von 22,00 m zulässig sind. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 5) je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude für eine Wohneinheit zulässig.
- Im Bereich der südlich zur Planstraße ausgerichteten Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO müssen Gebäude mindestens zu 3/4-Länge der Gebäudefront an der Baulinie errichtet werden. Eine Unterschreitung der Baulinie durch Gebäuderücksprünge sowie durch zurücktretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Vordächer und Wintergärten, sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden und es bestehen Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist unverzüglich mit der höheren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch, Poggenburger Straße 15, 26919 Brake, abzustimmen.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 u. WA 5) sind Garagen und oberdeckte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO innerhalb des 3,00 m breiten Bereiches zwischen der Planstraße und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.

- In den mit LPB I bis LPB VI (Lämppegelbereich I bis VI) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einen Neubaubestand, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R<sub>w, res</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:  
Lämppegelbereich I:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf. R<sub>w, res</sub> = k. A.  
Lämppegelbereich II:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB  
Lämppegelbereich III:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB  
Lämppegelbereich IV:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub> = 40 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB  
Lämppegelbereich V:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub> = 45 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf. R<sub>w, res</sub> = 40 dB  
Lämppegelbereich VI:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub> = 50 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf. R<sub>w, res</sub> = 45 dB  
Die in der oben aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile sind in Abhängigkeit von den in der Planzeichnung dargestellten Lämppegelbereichen nicht unterschritten werden. Schutzbedürftige Wohnräume, wie beispielsweise Wohn- und Schlafräume sind nach Möglichkeit auf der zur Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen. Für Außenbauteile, die auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Schalldämm-Maße angesetzt werden.  
Werden auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite schutzbedürftige Wohnräume (Wohn- und Schlafräume) errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden.

- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Umweltauflages zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Festlegung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
vorgeschlagene Pflanzenarten:  
Bäume: Hainbuche, Robuche, Steleiche, Traubeneiche, Weißbuche  
Sträucher: Faulbaum, Haselnuss, Heidelbeere, Schwarzerle, Hartriegel, Weißdorn, Holunder  
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhaltenden festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität (gem. textl. Festsetzung Nr. 6) zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neupflanzungen muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m<sup>2</sup> für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überführbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die F.L.L. Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftbau e.V.) (Pflanzungsbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittrinne ist nicht zulässig.

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, geltenden Fassung:  
- BauGB (Baugesetzbuch),  
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),  
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),  
- NABG/NatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),  
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),  
- NKomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz),  
- PlanZV (Planzeichenverordnung).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzreste, ansammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDenSchG 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 Abfalllagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Haineln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Bei geplanten Baumaßnahmen und 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 gemäß § 4 BbodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgevermeide dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Wesermarsch als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.
- Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wesermarsch nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclinghöcher und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").
- Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III. Ordnung sind gem. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 69 und § 71 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufrechterhaltung der Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen. Für Veränderungen an vorhandenen Gewässern ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jade die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Jade, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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.  
Brake, den..... (Siegel)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
Katasteramt Brake  
(Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" wurde ausgearbeitet von Diekmann + Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, ..... Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Jade, ..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jade, ..... Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, ..... Bürgermeister

### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Jade, ..... Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade, ..... Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg" stimmt mit der Urschrift überein.  
Jade, ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
II maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
II maximal zulässige Vollgeschosse, z.B II  
H ≤ 9,50 m maximale Gebäudehöhe, z.B. 9,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baulinie  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
unterirdisch
- Grünflächen**  
private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserfläche, Graben III. Ordnung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger und Unterhaltungsflächen  
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung i. S. d. BImSchG  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
Lämppegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III

## Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandt's Weg"

Übersichtsplan unmaßstäblich

