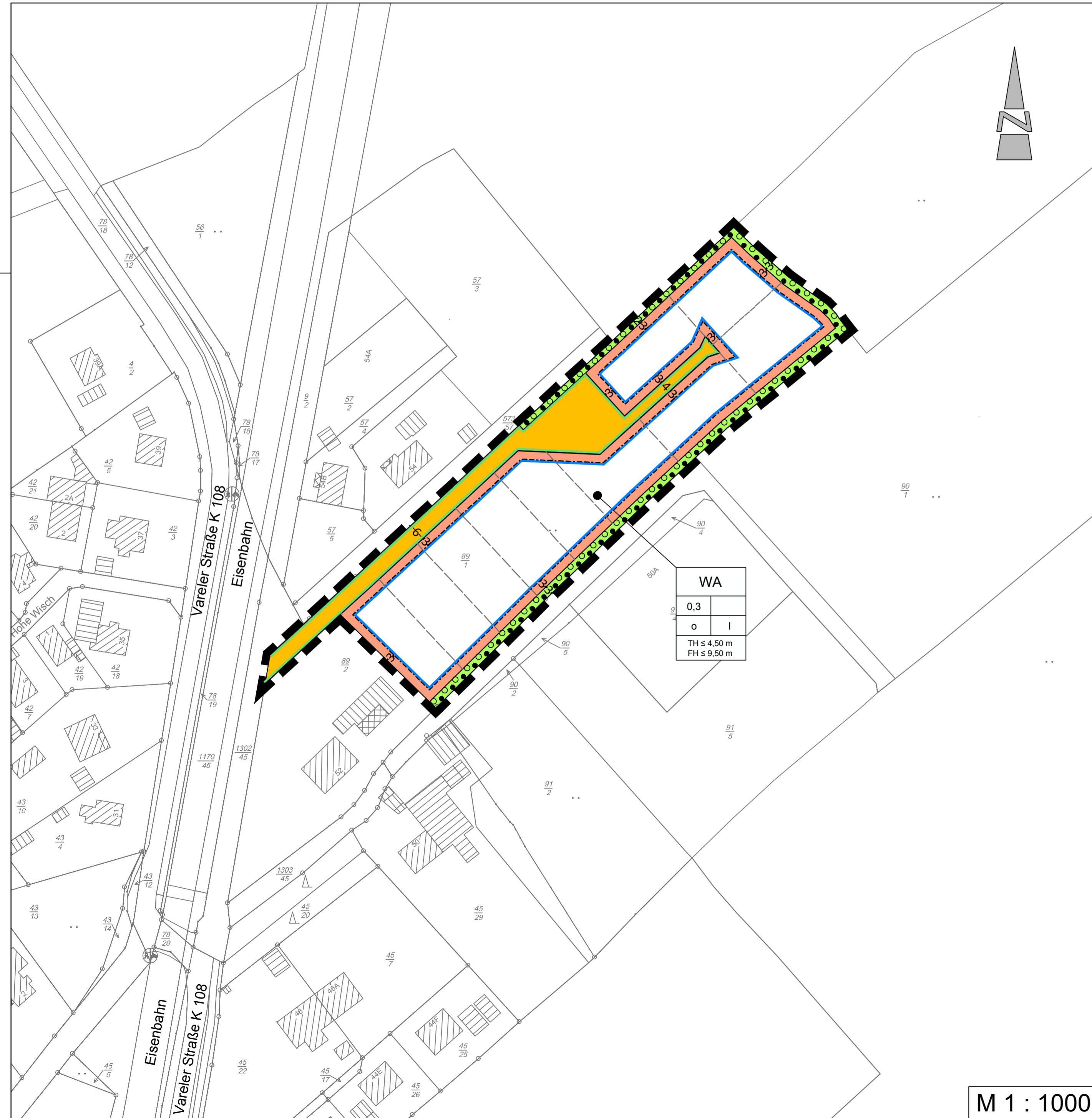


Gemeinde Jade

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße"



Textliche Hinweise

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 Firsthöhe (FH): obere Firstkante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB sind die vorhandenen Gehölze und Gräben zu erhalten und heimische, standortgerechte Gehölzartenpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe des Umweltberichtes vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen (oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 Zu verwendende Pflanzenarten:
 Bäume: Eberesche, Hainbuche, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Stieleiche
 Sträucher: Blutroter Hartriegel, Eingriffeliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Ohr-Weide, Schwarzer Holunder
 Folgende Qualitäten sind zu verwenden:
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt 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.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 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. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Bei der Realisierung der Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße", 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.
 © 2018 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

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" 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 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade,

 Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" ist damit am in Kraft getreten.

Jade,

 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade,

 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Jade,

 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 I maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
 FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. FH ≤ 9,50 m, siehe textl. Festsetzung
 TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. TH ≤ 4,50 m, siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

private Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans

Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

19.03.2019

Diekmann • Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
 & Partner Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

