

GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch



**Bebauungsplan Nr. 63
„Jader Straße“**

gem. § 13a BauGB

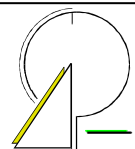
BEGRÜNDUNG

Entwurf

14.11.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.0 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN | 3 |
| 2.1 | Kartenmaterial | 3 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation | 3 |
| 3.0 | PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE | 4 |
| 3.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) | 4 |
| 3.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 4 |
| 3.3 | Vorbereitende Bauleitplanung | 4 |
| 3.4 | Verbindliche Bauleitplanung | 4 |
| 4.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE | 5 |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft | 5 |
| 4.1.1 | Artenschutzrechtliche Belange | 5 |
| 4.2 | Belange der Wasserwirtschaft | 6 |
| 4.3 | Belange des Immissionsschutzes, Verkehrslärm | 6 |
| 4.4 | Belange des Denkmalschutzes | 6 |
| 4.5 | Altablagerungen | 7 |
| 4.6 | Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes | 7 |
| 5.0 | INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG | 7 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 8 |
| 5.4 | Private Straßenverkehrsflächen | 8 |
| 5.5 | Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes | 8 |
| 6.0 | VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 9 |
| 7.0 | VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE | 10 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen | 10 |
| 7.2 | Planverfasser | 10 |

Anlagen:

Gemeinde Jade, Jaderberg, B-Plan Nr. 63, Jader Straße, Entwässerungskonzept, K&R Ingenieure, Oldenburg, 12.11.2019

Immissionsprognose Bebauungsplan Nr. 63 „Jader Straße“, Verkehrslärm, lux planung, Auftragsnummer: 190090, Oldenburg, 05.11.2019

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 63 "Jader Straße" für den Bereich südlich der Jader Straße (L 862) und östlich der „Tiergartenstraße“ in dem Ortsteil Jaderberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Da der Bebauungsplan der städtebaulich geordneten Entwicklung bzw. der Verdichtung eines innerörtlichen Bereiches dient, wird diese im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dementsprechend nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$) als Eingriffe im Sinne des 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Planungsziel ist die Ermöglichung des Baus einer Seniorenwohnanlage mit betreutem Wohnen für insgesamt 16 Wohneinheiten sowie der Ausweisung eines weiteren Bauplatzes, das dem zentralen Standort im Ortskern Jaderberg gerecht wird und zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums beiträgt.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Weiterführend werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise getroffen, um das Planungsziel zu realisieren und in die Umgebungssituation anzupassen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 63 „Jader Straße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 befindet sich im Kernbereich des Ortsteils Jaderberg in der Gemeinde Jade, und umfasst eine ca. 0,31 ha große Fläche südlich der „Jader Straße“ sowie ca. 100 m östlich der „Tiergartenstraße“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich ist derzeit durch eine Wohnnutzung (ehemalige Hofstelle) geprägt und befindet sich im Innenbereich.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 liegt die Ortschaft Jaderberg in der Gemeinde Jade außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 63 „Jader Straße“ verfolgte Planungsziel, der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer Seniorenwohnanlage in einem allgemeinem Wohngebiet und einer Baufläche in einem Mischgebiet entspricht demnach den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2003 wird beschrieben, dass die Siedlungsstruktur so zu entwickeln ist, dass diese zur Erhaltung, Erneuerung und Funktionsstärkung der Mittel- und Grundzentren beiträgt und eine flächendeckende Grundversorgung in allen Lebensbereichen möglichst wohnortnah absichert. Auch sind Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft räumlich zu bündeln (vgl. Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch (2003), Seite 10f.). Den regionalplanerischen Vorgaben wird folglich Rechnung getragen, da mit der städtebaulichen Beordnung und der damit einhergehenden Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63 einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Entwicklung entsprochen wird.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade „Jaderberg Blatt 2 2003“ wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die vordere Bereich zur Jader Straße wird überlagernd als lärmvorbelasteter Bereich dargestellt.

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden im Hinblick auf das geplante allgemeine Wohngebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Jader Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 3.130 m^2 findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

Aktueller Zustand

Das Plangebiet ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Westlich und südwestlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung, südöstlich grenzt der Außenbereich an.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldfreimachung/Baufeldräumung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis 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. 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 die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde im Rahmen einer Konzeptplanung (Entwässerungskonzept, K&R Ingenieure, Oldenburg, 12.11.2019, s. Anlage) geprüft und ausgewertet. Die Inhalte der Konzeptplanung sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch gestellt.

Das Konzept sieht vor, dass das anfallende Regenwasser nicht direkt mit dem gesamten Abfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf. Der maximale direkte Abfluss ist der landwirtschaftliche Grundabfluss von 1,5 l/s x ha. Die Bemessung mit der 5-jährigen Häufigkeit ergibt eine erforderliche Speichermenge von 82 m³. Der notwendige Rückhalteraum soll mit der Anordnung von Speicherboxen geschaffen werden. Die hierfür benötigten Flächen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sind aber als Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

4.3 Belange des Immissionsschutzes, Verkehrslärm

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63 grenzt nördlich an die Jader Straße (L 862), die als Landesstraße entsprechende Verkehrsmengen aufnimmt. Um den Schutzansprüchen der geplanten Nutzungen entsprechen zu können, ist es notwendig, die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu prüfen. Folglich sind die von der Landesstraße und der Kreisstraße 108 (Tiergartenstraße) ausgehenden Lärmbelastungen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Hierfür wurde eine Immissionsprognose vom Ingenieurbüro lux planung, Oldenburg erstellt (Auftragsnummer 190090 vom 05.11.2019), diese ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigelegt.

Zur Beurteilung der Verkehrsgeschwindigkeit auf dem Plangebiet wurden die ermittelten Beurteilungspegel mit den maßgeblichen Orientierungswerten verglichen. Hierfür wurde eine aktuelle Verkehrszählung der Gemeinde im Juni 2019 mit einer Prognose der nächsten 15 Jahre herangezogen. Als Ergebnis für das Plangebiet ergibt sich, dass es zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte tags und nachts kommt.

Die aus Sicht des Gutachters erforderlichen textlichen Festsetzungen wurden verbindlich festgesetzt um die Mischgebietsnutzung planungsrechtlich abzusichern.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 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.“

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet.

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

4.6 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 gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser 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.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden folglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Beordnung in der Ortschaft Jaderberg der Gemeinde Jade geschaffen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zur Vermeidung von in diesem Bereich störenden Nutzungen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO, Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Vermeidung von in diesem Bereich störenden Nutzungen sind im Mischgebiet (MI) die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 4, 7 und 8, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO, Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine GRZ von höchstens 0,4, innerhalb des Mischgebietes (MI) eine GRZ von höchstens 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen sowie für das allgemeine Wohngebiet mit der max. zulässigen Höhe gem. § 16 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe wird im gesamten Plangebiet einheitlich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt. Ergänzend hierzu wird die Gebäudehöhe für das allgemeine Wohngebiet (GH) auf 11,50 m begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 63 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb des Plangebietes als offene Bauweise (o) festgesetzt. Dies entspricht der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO entsprechend der Umgebung festgesetzt. Folglich werden die Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsfläche, der privaten Verkehrsfläche und den Flurstücksgrenzen in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich im gesamten Plangebiet nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die vorliegende Planung verträglich in das bestehende bauliche Umfeld einfügt.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 4).

5.4 Private Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird an der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine private Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

5.5 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 63 Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Es werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Ge-

bäude die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen.

Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist auf Zulassungsebene zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß der DIN 4109-1 zu ermitteln.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V ist zur Nachtzeit für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Innenpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Innenpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung der Orientierungswerte tags gemäß DIN 18005-1 sichergestellt werden kann. Durch Gebäudeabschirmung ist es zulässig, einen um 5 dB verminderten Außenlärmpegel anzusetzen.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße bzw. der Wohnraum-Innenpegel (bei Neubauten oder Umbauten die einem Neubau gleichkommen) ist auf Zulassungsebene zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall nachzuweisen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Jader Straße (L 862)“.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet wird mit den Haltestellen „Jaderberg Schulzentrum“ und „Jaderberg Abzw. Varel (Raiba)“ und den dort verkehrenden Buslinien erschlossen.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz AG.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung 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** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 63 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade 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*