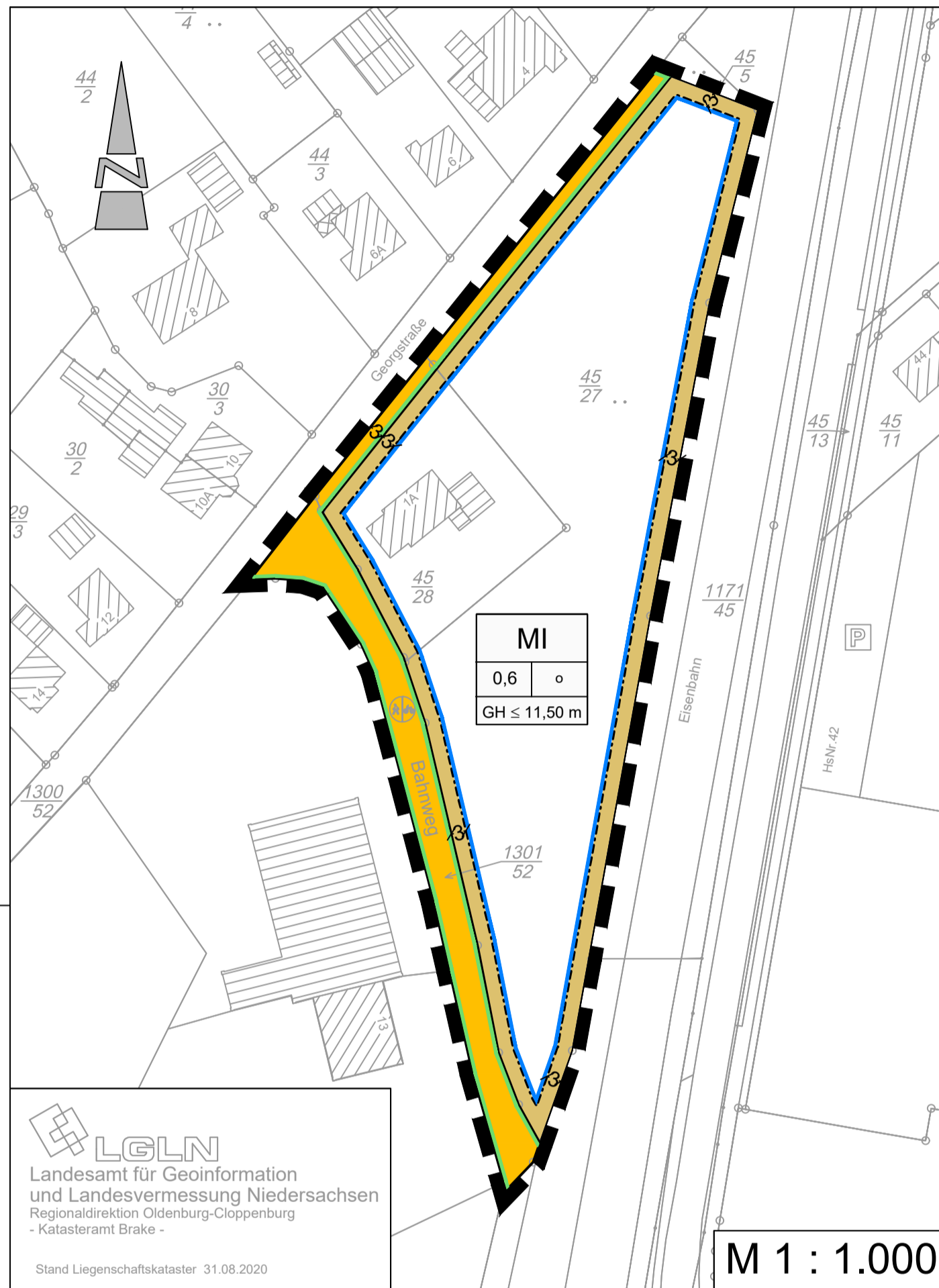


Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt"

gem. § 13a BauGB



Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 4, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Gebäudehöhe (GH) - obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Georgstraße)
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w,RES}$ durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten (siehe maßgeblicher Außenlärmpegel, Hinweis Nr. 5):

im Bereich mit einem Maßgeblichen Außenlärmpegel L_A 60 dB (A):	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R_{w,RES} = 30$ dB
Bürräume u. ähnliches:	erf. $R_{w,RES} = 30$ dB
im Bereich mit einem Maßgeblichen Außenlärmpegel L_A 65 dB (A):	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R_{w,RES} = 35$ dB
Bürräume u. ähnliches:	erf. $R_{w,RES} = 30$ dB

Zur Vermeidung einer möglichen Überdimensionierung der Schalldämm-Maße durch die Betrachtung der Außenlärmpegel in 5-dB-Stufen kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die gemäß DIN 4109 (Stand 2018) zulässige Dezibel-genaue Berechnung der Außenlärmpegel bei der Bestimmung der gesamten bewertenden Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugrunde gelegt werden. Die aufgeführten oder alternativ Dezibel genau berechneten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 (Stand 2018) nicht unterschritten werden. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB vermindertes Außenlärmpegel angesetzt werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Schlafräumen ein Schalldruckpegel von max. 30 dB (A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 60 dB (A) $\geq L_{Nacht} \geq 55$ dB (A) (orangefarbener Bereich, Beurteilungspegel zur Nachtzeit, siehe Hinweis Nr. 6) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.

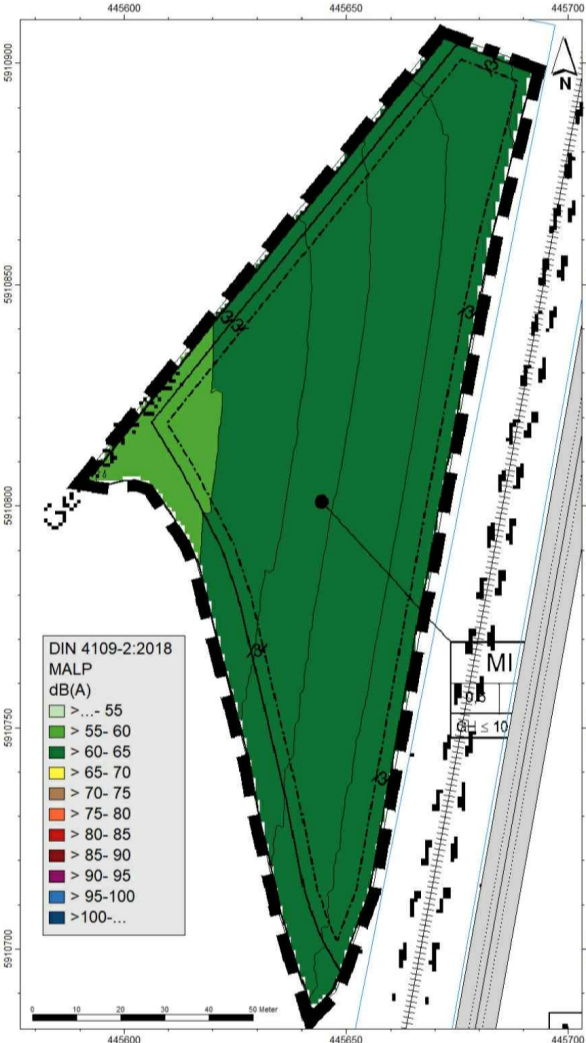
Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 55 dB (A) $\geq L_{Nacht} \geq 50$ dB (A) (braunfarbener Bereich, Beurteilungspegel zur Nachtzeit, siehe Hinweis Nr. 6) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Textliche Festsetzungen

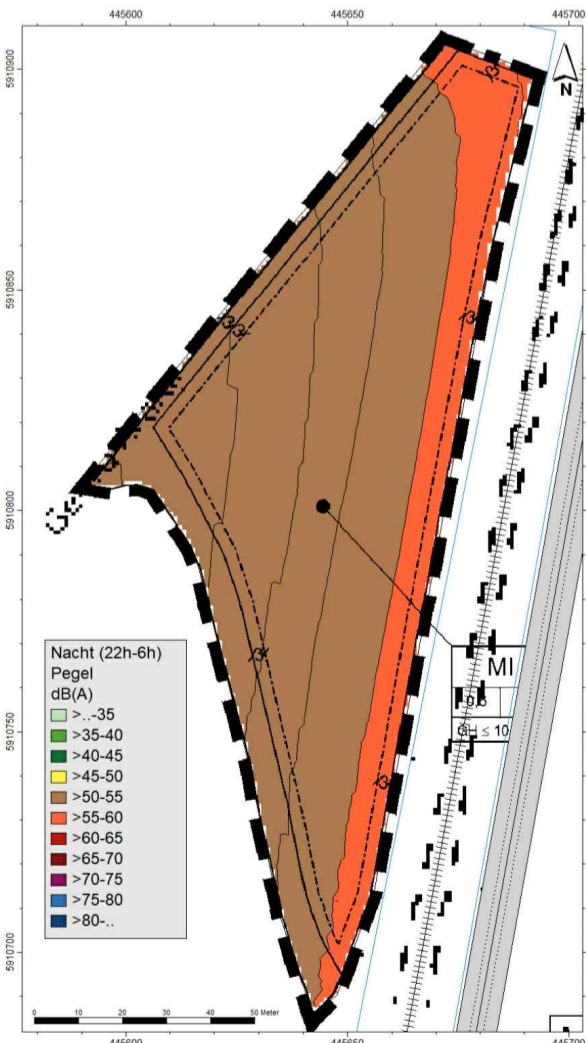
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Hinweise

- Südlich des Plangebietes befindet sich ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützter Gulhof. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i. V. m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Abteilung Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-205766-11) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.
- Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, km 23.630 - 23.850. Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndämm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Veränderungen an Gewässern sowie die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser ist bei der Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu beantragen.
- Maßgebliche Außenlärmpegel (MALP) nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 2,00 m (EG), die schwarzen Isolinien zeigen den maßgeblichen Außenlärmpegel in 1-dB-Stufen.



- Rasterberechnung der Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 2,00 m (EG) für das Prognosejahr 2036. Die schwarzen Isolinien zeigen den Beurteilungspegel in 1-dB-Schritten.



- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung von 2017 anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Bekanntmachung von 1990.

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 den Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt", 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 des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" 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 des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" 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 des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jade, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" 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 des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" ist damit am in Kraft getreten.

Jade, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht getendelt worden.

Jade, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 GH ≤ 11,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans

Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt"

gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

20.04.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
 Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

