

# Gemeinde Jade

## Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof"



### TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- Innenhalb 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 des Bebauungsplanes.
- Innenhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI - MI3) 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).
- Innenhalb der in den Flächen für Vorkerkungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die maßgeblichen Außenraumbereiche (Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen (s. Anlage 1)).

Innenhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkerkung 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<sub>w</sub>res durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) anzustreben:

Lärmpegelbereich I:	R <sub>w</sub> res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, R <sub>w</sub> res = 30 dB für Büroräume u. a.
Lärmpegelbereich II:	R <sub>w</sub> res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, R <sub>w</sub> res = 30 dB für Büroräume u. a.
Lärmpegelbereich III:	R <sub>w</sub> res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, R <sub>w</sub> res = 35 dB für Büroräume u. a.
Lärmpegelbereich IV:	R <sub>w</sub> res = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, R <sub>w</sub> res = 35 dB für Büroräume u. a.
Lärmpegelbereich V:	R <sub>w</sub> res = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, R <sub>w</sub> res = 40 dB für Büroräume u. a.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und 4109-2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedingten Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>res der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenbauteile ist gemäß der DIN 4109-1 zu ermitteln, sofern die Wohnbebauung näher als 120 m an den Schließstand heranreicht, sind folgende Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der Schallabstrahlung erforderlich:

- Lärmabschirmwand seitlich des Schließstandes in einer Höhe von 3 m über Gelände.
- Schließung der zwischen dem seitlich gemauerten Blenden liegenden offenen Bereiche. Die neuen Lärmabschirmwände können entweder an die bereits vorhandenen gemauerten Blenden anschließen und so eine geschlossene Wand bilden oder alternativ kann eine neue Lärmabschirmwand auf der bestehenden, bisher mit einem Zaun versehenen Grenzmauer errichtet werden.

- Innenhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) mit der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 18,00 m und Doppelbauhallen eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen.
- Innenhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) mit der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 18,00 m und Doppelbauhallen eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen.
- Innenhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) mit der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 18,00 m und Doppelbauhallen eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen.

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

- Innenhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) mit der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise für Einzelhäuser und Doppelbauhallen mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 18,00 m und Doppelbauhallen eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen. Hausgruppen sind bis zu einer Länge von max. 50,00 m zulässig.
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innenhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) mit der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise für Einzelhäuser und Doppelbauhallen mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 18,00 m und Doppelbauhallen eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen. Hausgruppen sind bis zu einer Länge von max. 50,00 m zulässig.
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1, WA 3) sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnheiten oder je Doppelbauhalle maximal drei Wohnheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Hausgruppen erhalten keine Vorgaben / Beschränkungen zu Wohnheiten. In dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine Wohnheit je Einzelhaus oder je Doppelbauhalle zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzungen (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH);  
Firsthöhe (FH);  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.
- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut;  
Obere Firstkante
- Strassenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.
- Die festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts. Lüftungsanlagen sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes. Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.

- Innenhalb der straßenseitigen, nicht überbauenden Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innenhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene Innenraumgrünland durch Extensivierung zu einem mässigen Grünland zu entwickeln.
- Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen müssen ergriffen werden, um eine dauerhafte extensive Nutzung mit Ausagerungseffekten zu erzielen:
  - Die Flächen sind als Mähweide oder Weide oder mit einer Kombination aus beidem zu bewirtschaften.
  - Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen. Umbruch und Neusaaten sind nicht zulässig.
  - Bei einer Nutzung als reine Mähweide dürfen nicht mehr als 2 Schritte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Das gesamte Fläche ist von der Fläche zu ernten. In der mehrjährigen Ausagerungsphase sind auch bis zu 3 Schritte pro Kalenderjahr zulässig.
  - In der Zeit vom 1. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
  - Im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen) erfolgen.
  - Eine Absenkung der Grundwasserstände z. B. durch Drainage ist nicht zulässig.
  - Die Beseitigung von Gehäusen/Behältern (Senken usw.) ist nicht zulässig.
  - Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden.
  - Ertragslagernde Düngegaben oder eine Kalkung der Flächen ist unzulässig.
  - Geringfügige Erhaltungsarbeiten zur Aufrechterhaltung der forstlichen Vielfalt sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt.
  - In der Zeit vom 01. März bis zum 20. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf der Fläche unzulässig.
  - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
  - Die Erichtung von Meilen, die Lagerung von Släge sowie die Lagerung von Heuballen und das Abteilen von Gersten auf der Fläche sind unzulässig.
  - Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarwärmekollektoren). Dies gilt auch für Flachdächer mit weniger als 15° Neigung, für die eine Dachbegrenzung verpflichtend ist. Überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.
- Dachflächen, mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad, sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Mindestens 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter) Grundständige Staud- und Pfanzpflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Ausnahmeweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffverursacher nachzupflanzen.
- Innenhalb des Plangebietes ist für je 200 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen mindestens ein kleinkröniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Pflanzenarten:  
Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Vogelkirsche,  
Apfelsorten: Winterreife, Krugler, Dichter, Wilderbusch, Renette, Schöner aus Lutten, Alkmene,  
Brennensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau, Hollische Zuckertüte, Doppelte Philippsbirne  
Pflaumensorten: Nancy-Mirabelle, Graf Albans, Wangenheims Frühweisse, Hausweisse Kirschenorte: Döllenss, Gelbe Kropfkirsche, Vaiska, Schattermeier  
Qualitäten:  
Bäume: Hochstämmle, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
Obstbäume: Hochstämmle, Stammumfang 8-10 cm
- Innenhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze sowie das Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 19520 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 15 zu entnehmen.
- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammtriebe der zu erhaltenen Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- Innenhalb des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen und Vorbeanlagen mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen (z. B. Natur-Hochdrucklampe oder warmweisse LEDs). Die Leuchten sind so auszubauen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtete Fläche erfolgt.
- Gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Fläche die Festsetzungen zur Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nur zulässig ist, wenn ab Geländeerbkante eine 3 m hohe Lärmabschirmwand- oder -wall-Kombination seitlich des außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Schließstandes besteht. Alternativ kann auch eine neue Lärmabschirmwand auf der bestehenden Grenzmauer errichtet werden. Zusätzlich müssen die offenen Blenden an der Wand des Schließstandes geschlossen werden. Sind die genannten Maßnahmen nicht umgesetzt, so ist eine Bepflanzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet nicht zulässig. Die Flächen werden dann in der Art der Nutzung bis zu einem Radius von 50,00 m an den Schließstand heran als Mischgebiet festgesetzt. Das jeweilige Maß der Nutzung bleibt von dieser Änderung der Art der Nutzung unberührt. In einem Radius von näher als 50,00 m an dem Schließstand wird bei Nichtumsetzen der aktiven Schallschutzmaßnahmen eine Nachnutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Ausgenommen von den Änderungen bei Nichtumsetzen der aktiven Maßnahmen ist die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Versorgungsfläche und die schon bestehenden Grundfestsetzungen mit Erhalt- und Anpflanzungsfestsetzungen.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Schüsselansammlungen, Schälchen sowie aufaltige Bodenverfestigungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landes sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie Abteilung Oldenburg - Offener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0041205766-15) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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.
- Veränderungen an Gewässern sowie die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser ist bei der Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu beantragen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten und Altabtragungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Die Verwendung von Gesteins- und Mineralen (z. B. Kies oder Schotter) ist auf den Grundstücksflächen zwischen der straßenanliegenden Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Betonarbeiten sowie Zugriffe und Zufahrten.
- Die DIN 19520 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen“ sowie die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsflage, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) sind während der Bauzeit zu beachten.
- Bei der Ausbringung von Saatgut auf der Maßnahmenfläche M (MF1) innerhalb des Plangebietes ist spätestens nach dem 1. März 2020 ausschließlich regional erzeugtes Wildfarnsaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - „Nordwestdeutsches Tiefland“, zertifiziert nach den Zulassungs- voraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regioaatler“ oder gleichwertiger Art zu verwenden.
- Die Baufeldräumung/Baufeldreimung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist von der Zeit vom 1. März bis 30. September kein Bodenbearbeitung oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Gehäusen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. März unzulässig, wobei die Ausnahme der Unteren Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innenhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BImSchG (Allgemeiner Schutz wildlebende Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit dem § 44 BImSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tiere - und Pflanzenarten) zu beachten.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, ist Legatort für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) zu melden.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Jade im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.
- Es ist die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Bekanntmachung von 2017 anzuwenden.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen.
- Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 108 keine Ansprüche auf Immissionschutz.
- Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Eigentümer.
- Zur Deckung des im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung, ehem. Oeltjenhof" entstehenden Kompensationsbedarfs in Höhe von 80.835 Werteinheiten werden folgende Flächen als Kompensationsflächen in Anspruch genommen:
  - Gemeinde Jade, Gemarkung Jade, Flur 7, Flurstücke 961 und 398/94 (Gesamtgröße 37.493 m<sup>2</sup>).

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des § 10 des Bauplanungsrechts (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Jade am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Jade, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGE**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN  
Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg - Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03.11.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der nur zu bildenden Grenzen in der Orthotik ist einwandfrei möglich.

Westerstede, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister  
(Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure)

..... (Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach und Partner.  
Rastede, ..... (Unterschrift)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.

Jade, ..... (Unterschrift) ..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsblich durch Aushang im Rathaus der Gemeinde Jade und durch Bereitstellung im Internet (www.gemeinde-jade.de) bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Rathaus der Gemeinde ausliegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde (www.gemeinde-jade.de) einsehbar.

Jade, ..... (Unterschrift) ..... Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Jade, ..... (Unterschrift) ..... Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Internet unter der Adresse www.gemeinde-jade.de in der elektronischen amtlichen Verkündungsablat der Gemeinde Jade verlinkt, bzw. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Jade, ..... (Unterschrift) ..... Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 69 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

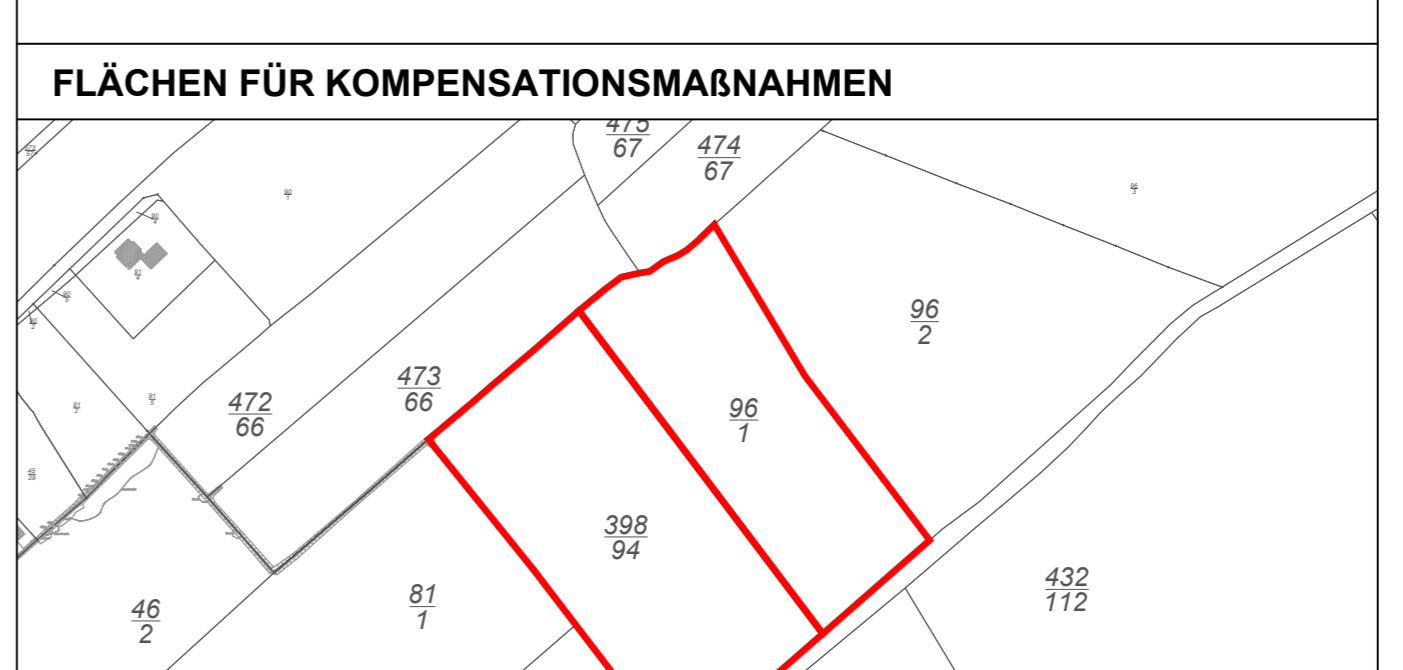
Jade, ..... (Unterschrift) ..... Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

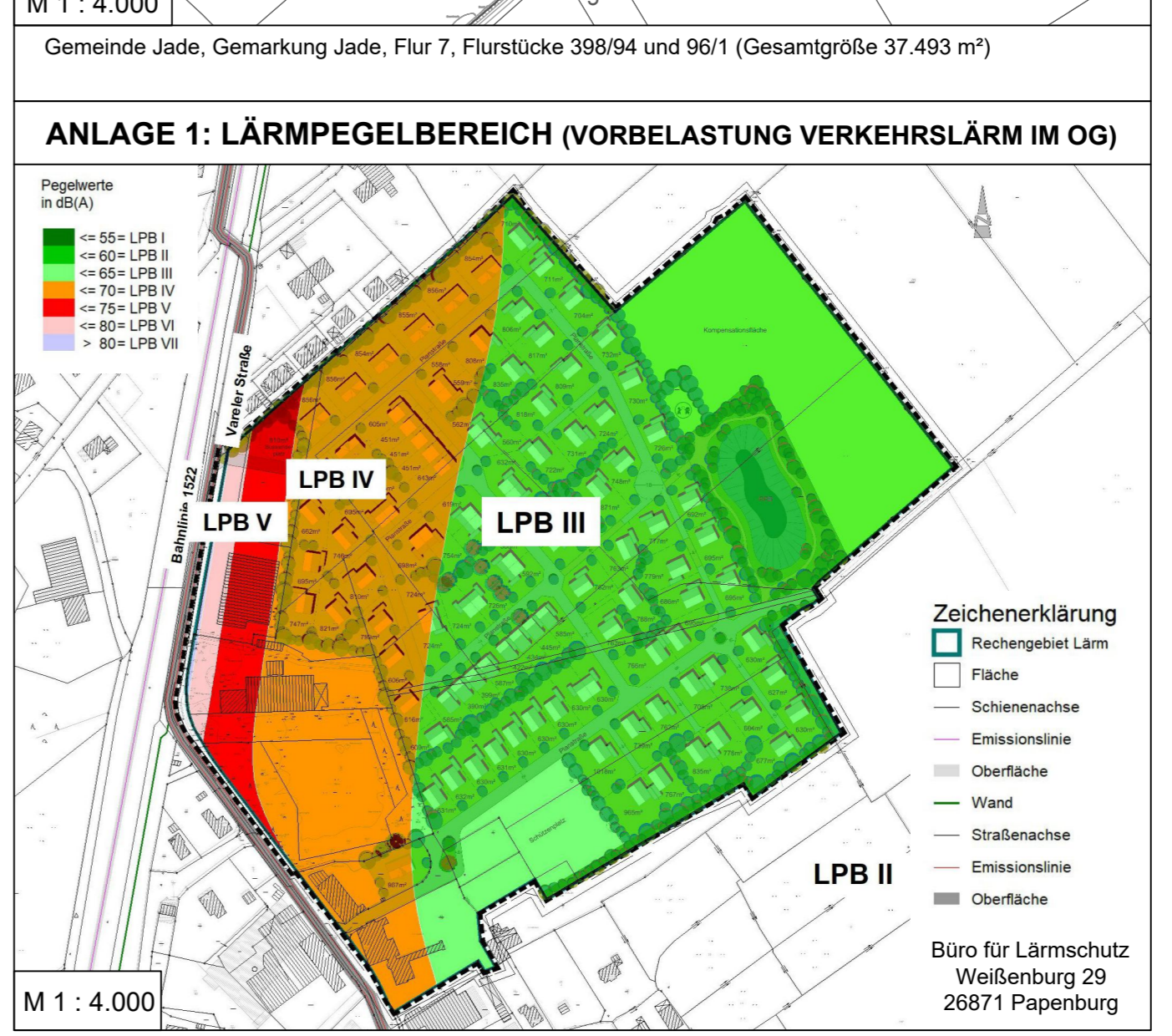
Diese Auffertigung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, ..... (Unterschrift) ..... Bürgermeister

### FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



### ANLAGE 1: LÄRMPEGELBEREICH (VORBELASTUNG VERKEHRLÄRM IM OG)



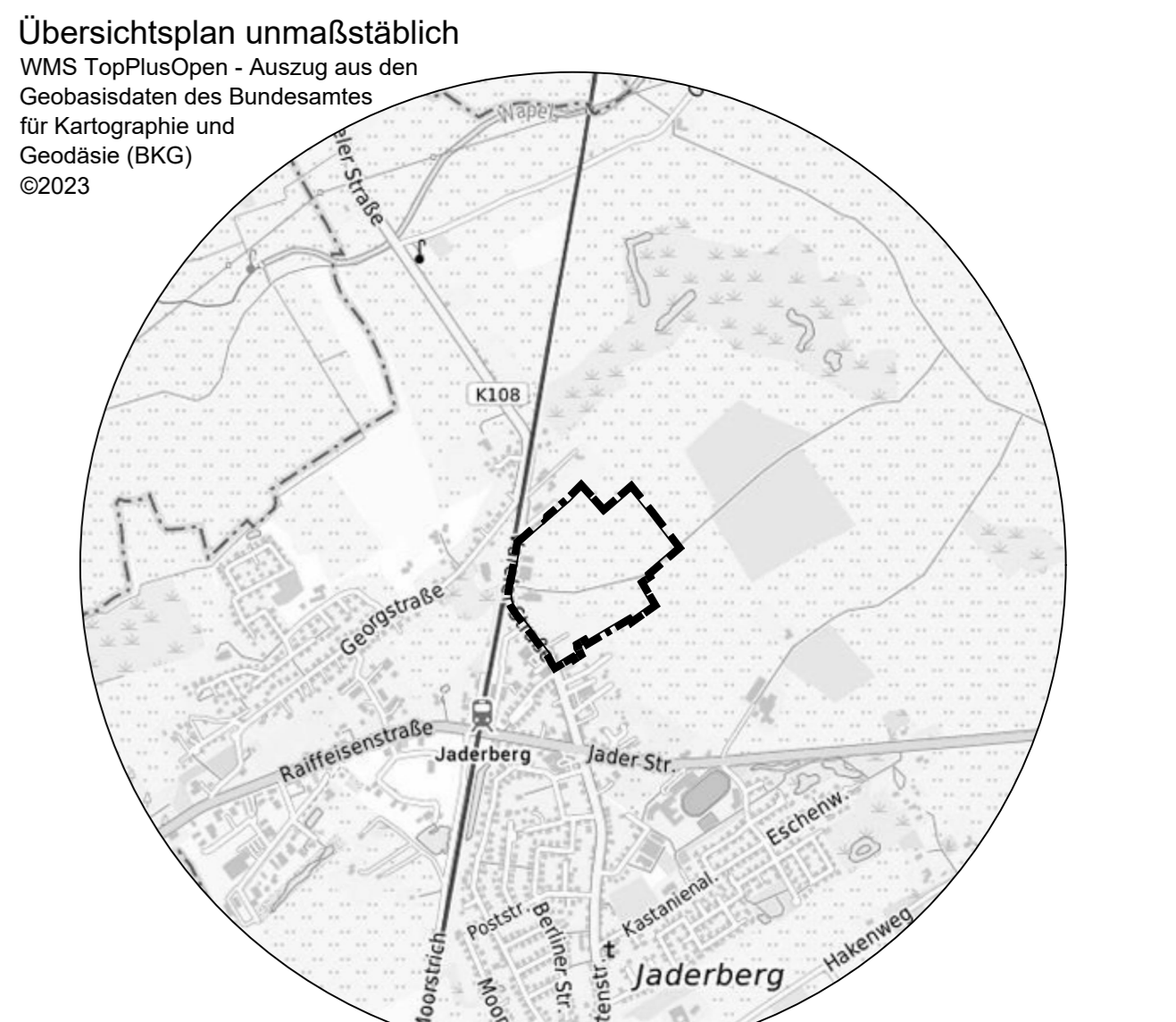
### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - MI Mischgebiete (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - max. 1 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. 1
  - 0,3 Höchstmaß Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 0,3
  - zällige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
  - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
  - FH ≤ 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)
  - TH ≤ 6,00 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a abweichende Bauweise
  - o offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Zweckbestimmung: Sammelstelle für Müllbehälter an Abfuhrtagen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - Flächen für die Abwasserbeseitigung
  - Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Transformatorstation
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)
  - Zweckbestimmung: Pumpwerk
  - öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
  - Zweckbestimmung: Schützenplatz
  - private Grünflächen
  - Erhaltung von Einzelbäumen
- Planung, 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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Umgrenzung von Flächen mit zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zuhalten sind
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzungen innerhalb eines Baugeländes
- Informelle Darstellungen**
  - Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II
  - Bereich für Festsetzungen auf Zeit i. V. m. TF19
  - Sichtdreiecke
  - Bemaßungen in m

## Gemeinde Jade

### Landkreis Wesermarsch

### Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof"



Satzung 06.05.2024