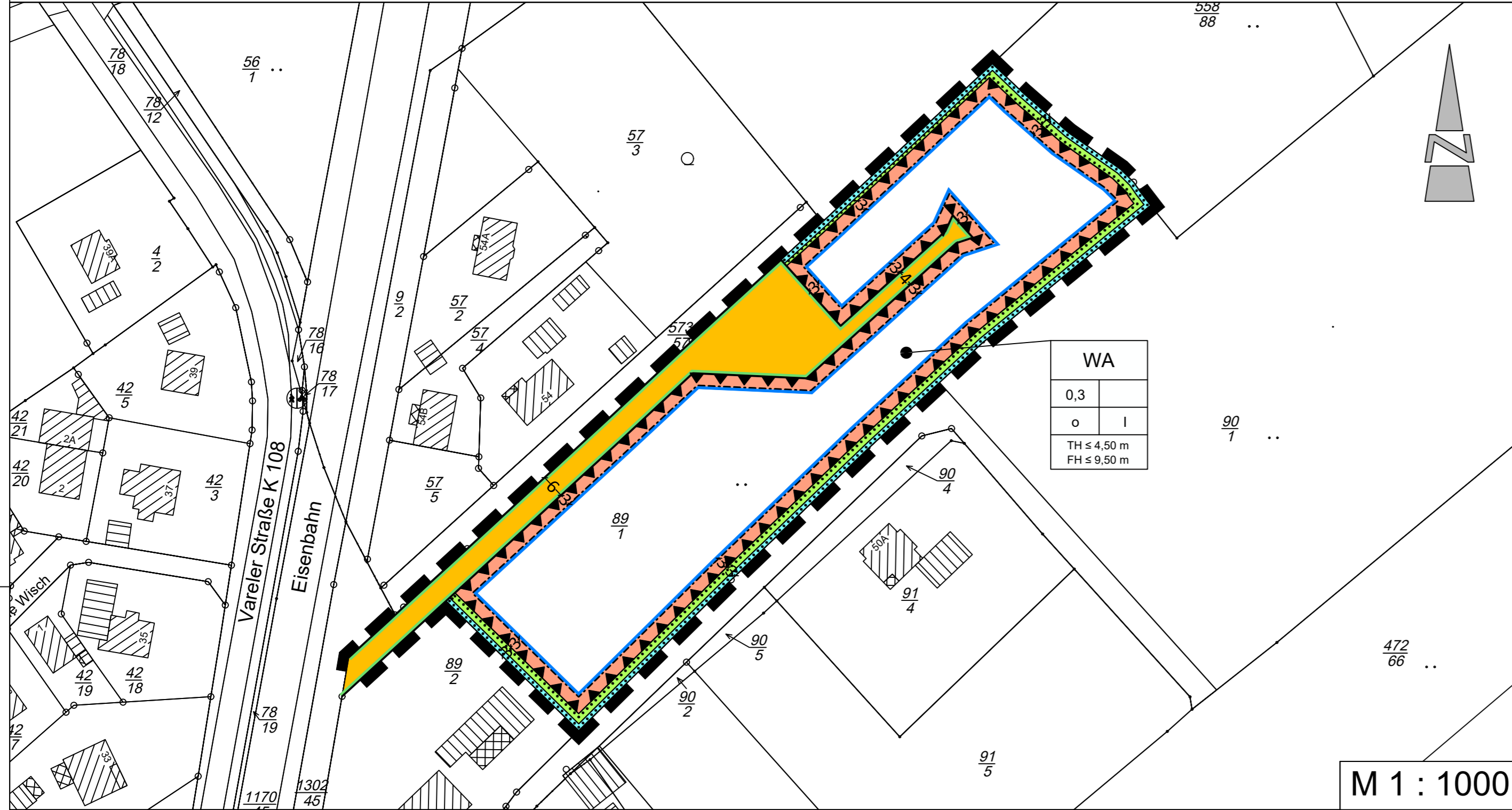


# Gemeinde Jade

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



### 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,

© 2019 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 07.10.2019). 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 Rat 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 der 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 Internet unter der Adresse [www.gemeinde-jade.de](http://www.gemeinde-jade.de) im elektronischen amtlichen Verkündungsblatt der Gemeinde Jade verkündet bzw. bekanntgemacht 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

#### 5. Grünflächen

private Grünfläche

#### 6. Wasserflächen

Wasserfläche

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

Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung von Gewässern

#### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

### 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 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  $R'_{w,ges}$  durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018);

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
 $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  
 $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und  
 $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches;

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18(1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:  
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
Firsthöhe (FH): obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenebenkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gewässer zu erhalten.

### Hinweise

- 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 dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 205766-15 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. 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.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 31. 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 oder Röhrichte zurückschneiden oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Für die Verfüllung und Überbauung von Gräben ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Die Arbeiten sind demnach außerhalb der Laich- und Wanderzeiten (d. h. nicht zwischen 01. Februar und 31. August) durchzuführen.
- Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Anlieger (gem. §§ 39 und 40 WHG und § 69 NWG). Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWG). Die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (gem. § 8 WHG).
- Durch den Eisenbahnbetrieb der Bahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Zur Deckung des im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 entstehenden Kompensationsdefizits werden folgende Flächen aus dem Flächenpool der Flächenagentur Wesermarsch in Anspruch genommen:
  - Gemarkung Berne, Flur 18, Flurstück 122 (Gesamtgröße 3.715 m<sup>2</sup>, anteilig auf 125 m<sup>2</sup>)
  - Gemarkung Oldenbrok, Flur 1, Flurstück 26/10 (Gesamtgröße 20.180 m<sup>2</sup>, anteilig auf 920 m<sup>2</sup>)
  - Gemarkung Rodenkirchen, Flur 9, Flurstück 191 (Gesamtgröße 40.758 m<sup>2</sup>, anteilig auf 7.675 m<sup>2</sup>)
  - Gemarkung Moorriem, Flur 29, Flurstück 5 (Gesamtgröße 44.413 m<sup>2</sup>, anteilig auf 505 m<sup>2</sup>)

## Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

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

Übersichtsplan unmaßstäblich



### Endfassung

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)

