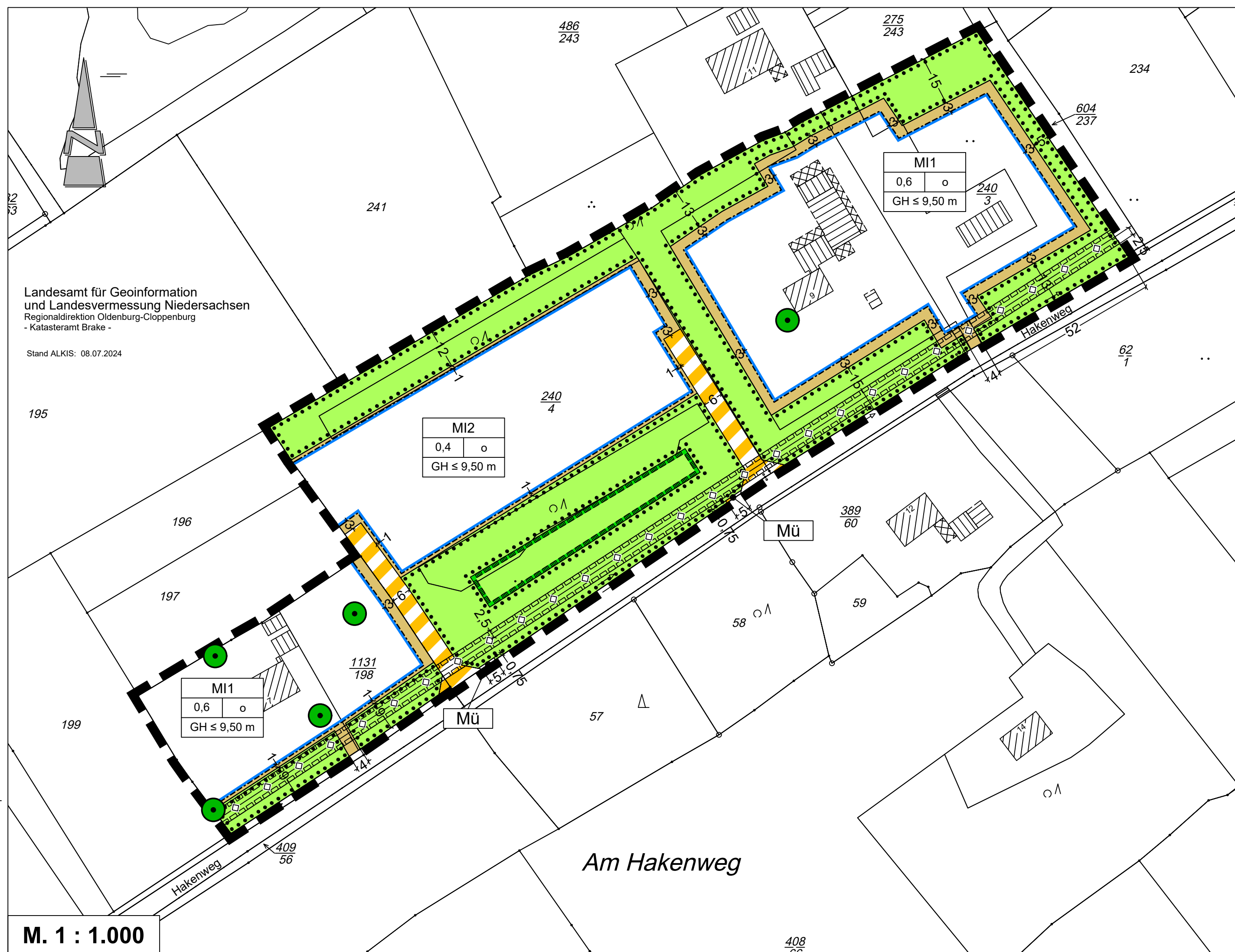


# Gemeinde Jade

## Bebauungsplan Nr. 73 "Am Hakenweg II"



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gem. § 6 BauNVO sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 5, 7 und 8 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungstätten) sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungstätten) 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 (Hakenweg)
- Innerhalb der nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Die gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Gemeinde und den Ver- bzw. Entsorgungsträgern zu belasten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen und Werbeanlagen mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warm-weiße LEDs). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Leuchteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand und der Grabenverlauf zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge des Gehölzbestandes sind durch entsprechende Arten innerhalb der Fläche vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen 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 Landkreises sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie Abteilung Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 00441/205766-15) 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 Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- 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 eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- 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 Verwendung von Gesteins- und Mineralkörnern (z. B. Kies oder Schotter) ist auf den Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Beeteinfassungen sowie Zugänge und Zufahrten.
- Die DIN 18920 „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: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) sind während der Bautätigkeit zu beachten.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Gemeinde Jade im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung von 2017 anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Bekanntmachung von 1990.
- Zur Deckung des im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. .... Entstehenden Kompensationsdefizits in Höhe von ..... Werteeinheiten werden folgende Flächen als Kompensationsflächen in Anspruch genommen: Gemeinde ....., Gemarkung ....., Flur ....., Flurstücke ..... (Gesamtgröße ..... m<sup>2</sup>).

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Jade den Bebauungsplan Nr. 73 "Am Hakenweg II", 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,  
 © 2023 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, ..... (Siegel) .....  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
 Katasteramt Brake

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Hakenweg II" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, ..... (Unterschrift)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Hakenweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Hakenweg II" 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. 73 "Am Hakenweg II" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 73 "Am Hakenweg II" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

#### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Hakenweg II" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Jade ([www.gemeinde-jade.de](http://www.gemeinde-jade.de)) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 73 "Am Hakenweg II" ist damit am ..... in Kraft getreten.

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

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Hakenweg II" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

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

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Hakenweg II" stimmt mit der Urschrift überein.

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

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Mischgebiete (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6  
 GH ≤ 9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z. B. 9,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 offene Bauweise  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Verkehrsfläche  
 Zweckbestimmung: Sammelstelle für Müllbehälter an Abfuhrtagen
- Grünflächen**  
 private Grünflächen
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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  
 Erhaltung von Einzelbäumen  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahmen**  
 unterirdisch, hier: Trinkwasserleitung (W 500 Ge)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgers

## Gemeinde Jade

### Landkreis Wesermarsch

### Bebauungsplan Nr. 73 "Am Hakenweg II"

Übersichtsplan unmaßstäblich  
 WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2024

Vorentwurf 16.12.2024

**Diekmann • Mosebach & Partner**  
 Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
 26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)