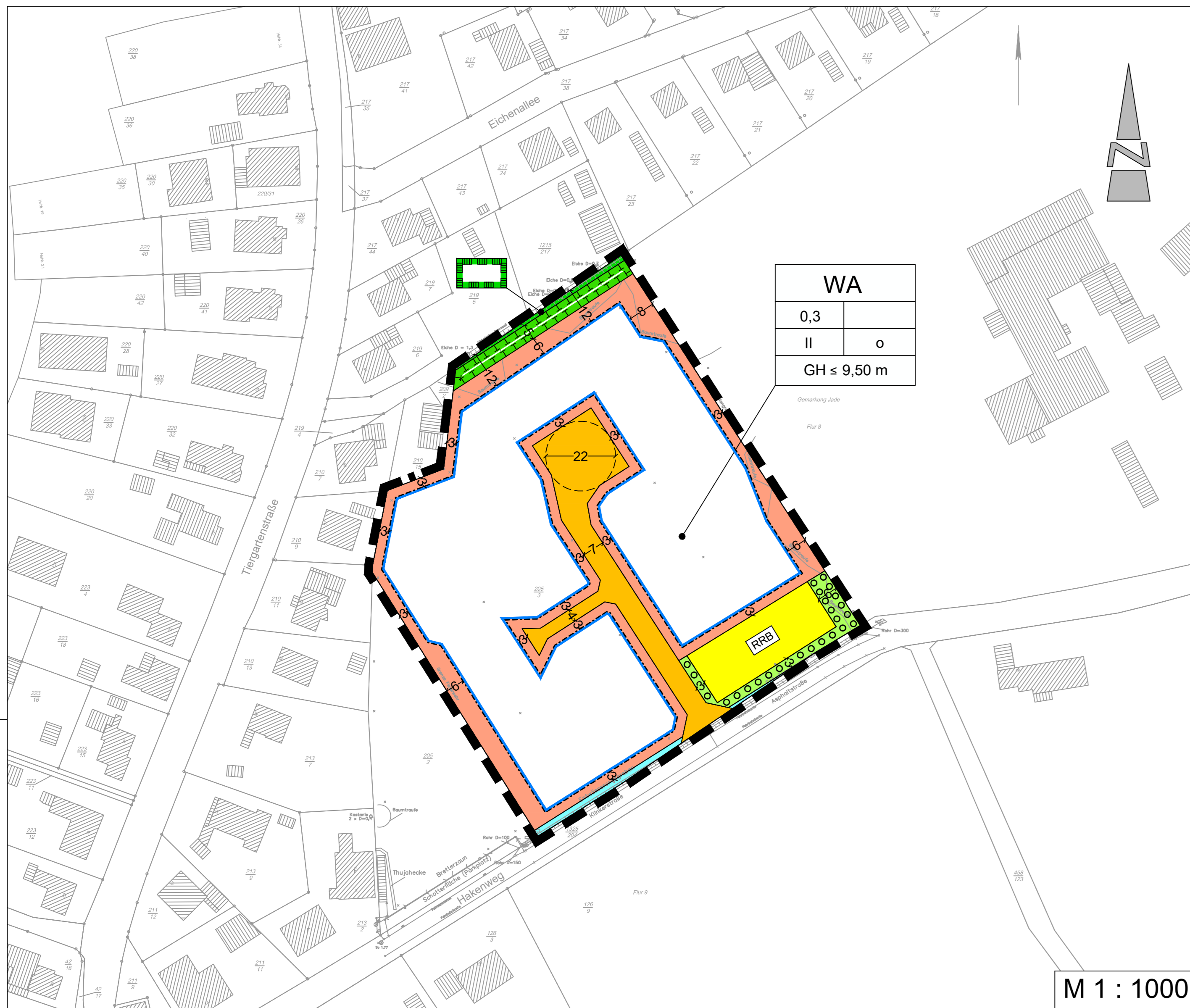


Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg"

mit örtlichen Bauvorschriften



Textliche Festsetzungen

- 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 (Betreibe des Betriebsunternehmens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH), obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenebenkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Hakenweg)
- Innerhalb der nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (6) BauGB festgesetzten Wallhecken (geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 (3) NAGBNatSchG) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Flächen als halbtrockene Gras- und Staudenfluren (Wahlweckenschutzflächen) zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenmaß- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Eberesche
Sträucher: Liguster, Hartriegel, Citrusblende, Handrosen, Schlehe, Eingriffelige Weißdorn, Schwarzer Holunder, Mehlbeere, Roldorn, Gemeiner Schneeball
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Knochenansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Selenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Sitzpunkt Oldenburg, Oliver Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 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.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfusts, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN/Regionaldirektion Hannover-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) zu melden. Dies wird als Hinweis auf die Flurzeichnung mit aufgenommen.
- Die Baufeldbrückung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist es unzulässig in der Zeit vom 1. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschritten, 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.
- Zur Deckung des im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 2 entstehenden Kompensationsdefizits in Höhe von 8.865 Werteinheiten, werden folgende Flächen als Kompensationsflächen in Anspruch genommen: Gemeinde Jade, Gemarkung Jade, Flur 18, Flurstücke 254/45, 255/45, 256/45, 257/45 und 258/45 (Gesamtgröße 30.130 m²).

Örtliche Bauvorschriften

- Hauptgebäude sind ausschließlich mit Dächern einer Neigung von mindestens 25 Grad zulässig. Ausnahmsweise können geringere Dachneigungen für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachgauben, zugelassen werden.
- Als Material für die Dachdeckung der Gebäude sind nur unglasigte Tondachpfannen oder Betondecksteine zulässig. Die Anbringung von Vergleisen und Solaranlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NdsKVG) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Jade den Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften, 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,
© 2020 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.

Westerstede, den (Siegel) Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von Diekmann + Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Siegel) Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich durch Aushang im Rathaus der Gemeinde und durch Bereitstellung im Internet mit der Adresse www.gemeinde-jade.de bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am in Kraft getreten.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

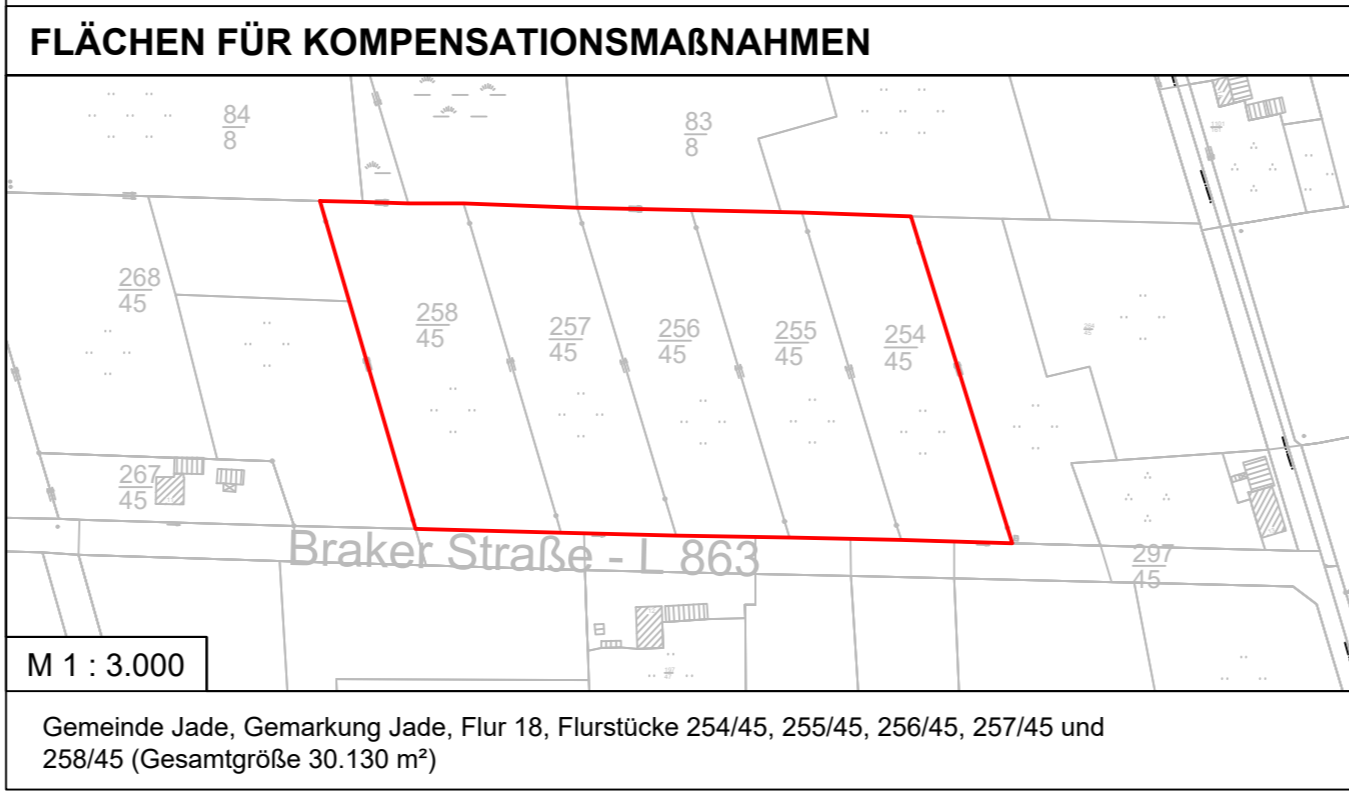
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht getreten.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, (Siegel) Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II
GH ≤ 9,90 m maximale Gebäudehöhe, z.B. 9,90 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen

private Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

8. Planungen, 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 (3) NAGBNatSchG (Feldhecken)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bauvorschriften

Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg"

mit örtlichen Bauvorschriften

