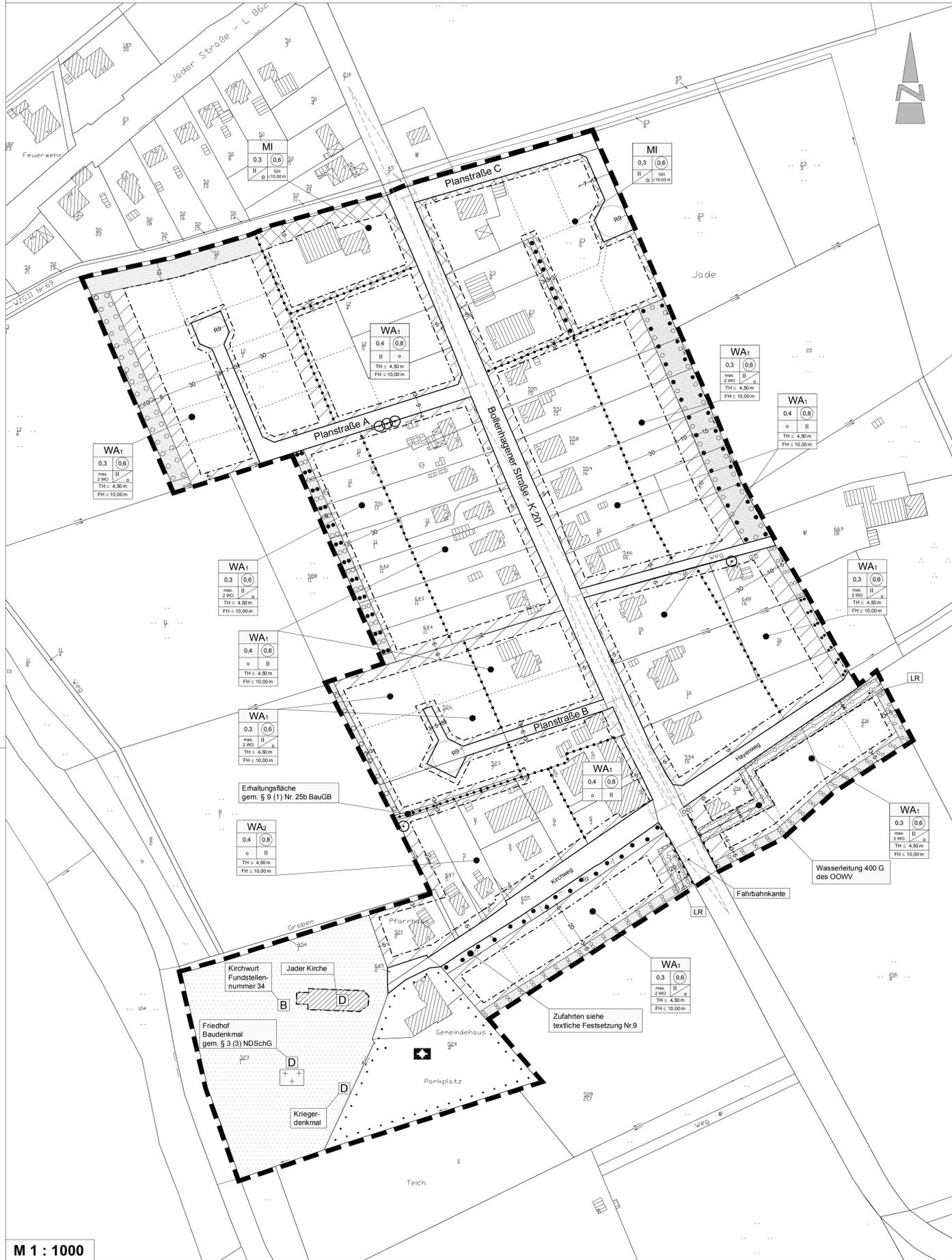


Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg"

mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 20
und Teilaufhebung der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Jade



Textliche Festsetzungen

- Innenhalb der mit WA1 bezeichneten, gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) 1-5 BauNVO (Betriebe des Betriebs- und Gewerbebetriebs, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Gem. § 1 (10) BauNVO sind die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der vorhandenen Betriebe innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) allgemein zulässig.
- Innenhalb der mit WA2 bezeichneten, gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) 1 und 2 BauNVO (Betriebe des Betriebs- und Gewerbebetriebs, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innenhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 (Tankstellen) sowie die Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2) nicht zulässig.
- Innenhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Obere Bezugspunkte:
 Traufhöhe: Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Dachhaut
 Firshöhe: obere Firskante
 Gebäudehöhe: Gebäudeoberkante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind Innenhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für die in den Nutzungsplänen mit dem entsprechenden Planzeichen (max. 2 Wo) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien sowie der Gewässer III. Ordnung sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innenhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist auf den jeweiligen Grundstücken eine Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten Gehölzen vom Eingriffsvorausacher anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
 Pflanzenarten: Bäume: Birke, Rotbuche, Eberesche, Esche, Steleiche
 Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Ölweide, Schneeball
 Qualitäten: Bäume: Heister, 2-3x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
 Sträucher: kräftige Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
 Pflanzdichte: Abstände der Reihen und Pflanzen untereinander: 1,00 m
- Innenhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Gleiches gilt für die festgesetzten Einzelbäume. Die südlich der Kirchstraße festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB darf für notwendige Zufahrten zu den Grundstücken breiten von jeweils max. 5,00 m durchbrochen werden.
- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die entlang der Bollenhagener Straße (K 201) verlaufenden Straßenseitengräben gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sowie die Grenzgräben zwischen den Grundstücken zu erhalten. Für notwendige Zufahrten von der Bollenhagener Straße aus dürfen die hier verlaufenden Gräben je Grundstück auf einer Breite von insgesamt maximal 5,00 m verengt werden.

Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzwarenansammlungen, Scherben von aufzuge Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landes Niedersachsen vorzulegen werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung (z. B. Grenzgräben, Gräben) obliegt gem. § 107 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufrechterhaltung der Gräben zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.
- Die Flächen der freizuhaltenden Sichtfelder dürfen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschützte Baudenkmale (Kirche, Kriegerdenkmal, Friedhof) sowie ein Bodendenkmal (Kirchwart).
- Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und stand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend.
- Sämtliche Baumaßnahmen entlang des Kirchweges von der Kirche bis zur Bollenhagener Straße und dem südwestlichen Geltungsbereich innerhalb Kirchweg/Bollenhagener Straße bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG.

Örtliche Bauvorschriften

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" identisch.
- Innenhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 30°/50° zu errichten. Desses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche 75 qm sowie für Dachausbauten, Krüppelwälder und Wintergärten.
- Die Dachdeckung der geneigten Dachflächen ist aus Tonziegel oder Betonplatten in roten bis dunkelbraunen oder anthraziten Farben auszuführen. Glasier- und sonstige reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig. Solaranlagen können auf bis zu 50% der gesamten Dachfläche installiert werden.
- Das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ist aus Verbundmauerwerk oder als Putzfassade herzustellen. Kombinationen aus Verbundmauerwerk und Putzfassade sind zulässig. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverkleidung errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind teilweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Für das Verbundmauerwerk sind teilweise rote bis rotbraune Farben zu verwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1:1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verantwortung für nichtige Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Die Planunterlagen entsprechen 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 Übertragsart der neu zu bildenden Grenzen in der Orthogonalität ist einwandfrei möglich.

Brake, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg - Katasteramt Brake - (Siegel) Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach
Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht.

Jade, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 20 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am örtlich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Jade, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gemäß § 10 (1) BauGB und der §§ 8 u. 40 der NGO in den zzt. geteilten Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BauGB beigelegt.

Jade, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, ist gemäß § 10 (1) BauGB und der §§ 8 u. 40 der NGO in den zzt. geteilten Fassungen als Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jade, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 20 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" nicht geltend gemacht worden.

Jade, Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 20 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jade, Bürgermeister

BEGLÄUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bollenhagener Straße / Kirchweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 20 stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 WA: allgemeines Wohngebiet (WA)
 MI: Mischgebiet (MI)
 max. 2 WO: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (s. textl. Festsetzung Nr. 6)
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ 0,3: zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
 I: Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 TH ≤ 4,50 m: maximal zulässige Traufhöhe ≤ 4,50 m
 Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 5
 FH ≤ 10,00 m: maximal zulässige Gebäudehöhe ≤ 10,00 m
 Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 5
 GH ≤ 10,00 m: maximal zulässige Gebäudehöhe ≤ 10,00 m
 Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 5
- Bauweise, Baugrenzen**
 a: abweichende Bauweise
 o: offene Bauweise
 - - - - -: Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 □: Flächen für den Gemeinbedarf: Kirche
- Verkehrsflächen**
 - - - - -: Straßenbegrenzungslinie
 □: Straßenverkehrsfläche
 - - - - -: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 □: Hauptversorgungsleitung, hier: Wasserleitung 400 G des OÖWW
- Grünflächen**
 □: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Friedhof
 □: private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 □: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 □: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 □: Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
 D: Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Kirche, Kriegerdenkmal, Friedhof)
 B: Bodendenkmal (hier: Kirchwart)
- Sonstige Planzeichen**
 □: mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche
 □: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - - - - -: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - - - - -: zu erhaltende Gewässer (s. textl. Festsetzung Nr. 10)
 □: Sichtfelder
 □: Beginn / Ende der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt

Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 45
"Bollenhagener Straße / Kirchweg"
mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 20
und Teilaufhebung der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Jade



Entwurf 11. November 2009