



### Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

#### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Geschossflächenzahl
- ⊙(0,8) Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- GH max maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
- Baugrenze mit überbaubarem Bereich

#### Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- R. u. F. Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

#### Grünflächen

- Private Grünflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Höhenbezugspunkt
- Bemaßung in Meter
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes
- Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jade diese 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

Jade, den .....

.....  
Bürgermeister

### PLANVERFASSER

Der Vorentwurf der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde ausgearbeitet von:

H+B Umweltpartner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Wilhelm-Krüger-Straße 4a · 26123 Oldenburg  
Tel.: 0441 / 48 06 66 50  
eMail: info@hb-umweltpartner.de

Oldenburg, den .....

.....  
Planverfasser

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Jade, den .....

.....  
Bürgermeister

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jade, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Jade hat die 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Jade unter www.gemeinde-jade.de sowie durch Aushang am Rathaus bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Jade, den .....

.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jade, den .....

.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jade, den .....

.....

### PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4 - .....

Quelle:  
Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: .....).  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg - Katasteramt Brake -

Brake, den .....

.....  
Unterschrift

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Nr. 2 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt (HBP). Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über dem heranzuziehenden Bezugspunkt festgesetzt.

#### Nr. 3 Traufhöhe / Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

#### Nr. 4 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern 25 m nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Nr. 5 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 u. 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie jedoch einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

#### Nr. 6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1 : 5 betragen.

Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze mit folgender Pflanzqualität zu verwenden: bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm / bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 60 bis 100 cm.

Es sind Gehölzarten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Bäume und Sträucher - Naturraum Marsch		
Bäume		
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Roskastanie ( <i>Aesculus hippocast.</i> )	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Bergulme ( <i>Ulmus glabra</i> )	Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Schwarzerle ( <i>Ainus glutinosa</i> )	
Eiche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	
Feldulme ( <i>Ulmus minor</i> )	Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	
Frühe Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	
Sträucher		
Barberitze ( <i>Berberis vulgaris</i> )	Gewöhnlicher Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )	Pflaflenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Besenginster ( <i>Cytisus scorpiarius</i> )	Hanfweide ( <i>Salix viminalis</i> )	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )
Bibernellrose ( <i>Rosa pimenelliifolia</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Brombeere ( <i>Rubus spec.</i> )	Hülse, Stechpalme ( <i>Ilex aquifolium</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Buchbaum ( <i>Buxus sempervirens</i> )	Hundrose ( <i>Rosa canina</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyina</i> )
Felsenbirne ( <i>Amelanchier ovalis</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	
Gemeiner Schneeball ( <i>Viburn. opulus</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	

#### Nr. 7 Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Lärmimmissionen von der Bundesstraße 437 vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV gekennzeichnet.

Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude sind die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R<sub>w, res</sub> der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Allgemein gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

### HINWEISE

Die folgenden Hinweise sind bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung zu beachten.

#### Nr. 1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.

#### Nr. 2 Denkmalschutz / Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### Nr. 3 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

#### Nr. 4 Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bebauungsplanerstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung einbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

#### Nr. 5 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

#### Nr. 6 Altablagerungen / Altlasten

Im Plangebiet sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

#### Nr. 7 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

#### Nr. 8 DIN-Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Gemeinde Jade während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

#### Nr. 9 Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung außer Kraft.

#### Nr. 10 Belange der Bundesstraße 437

Von der Bundesstraße 437 gehen Emissionen aus. Der Straßenbalasträger der B 437 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen.



### Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Gemeinde Jade**  
**Landkreis Wesermarsch**

## 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schweiburg"

**VORENTWURF**  
**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
(Stand: 18.04.2024)

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**  
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. GEMEINDE JADE Der Bürgermeister

Jade, den ..... Siegel i.A. ....