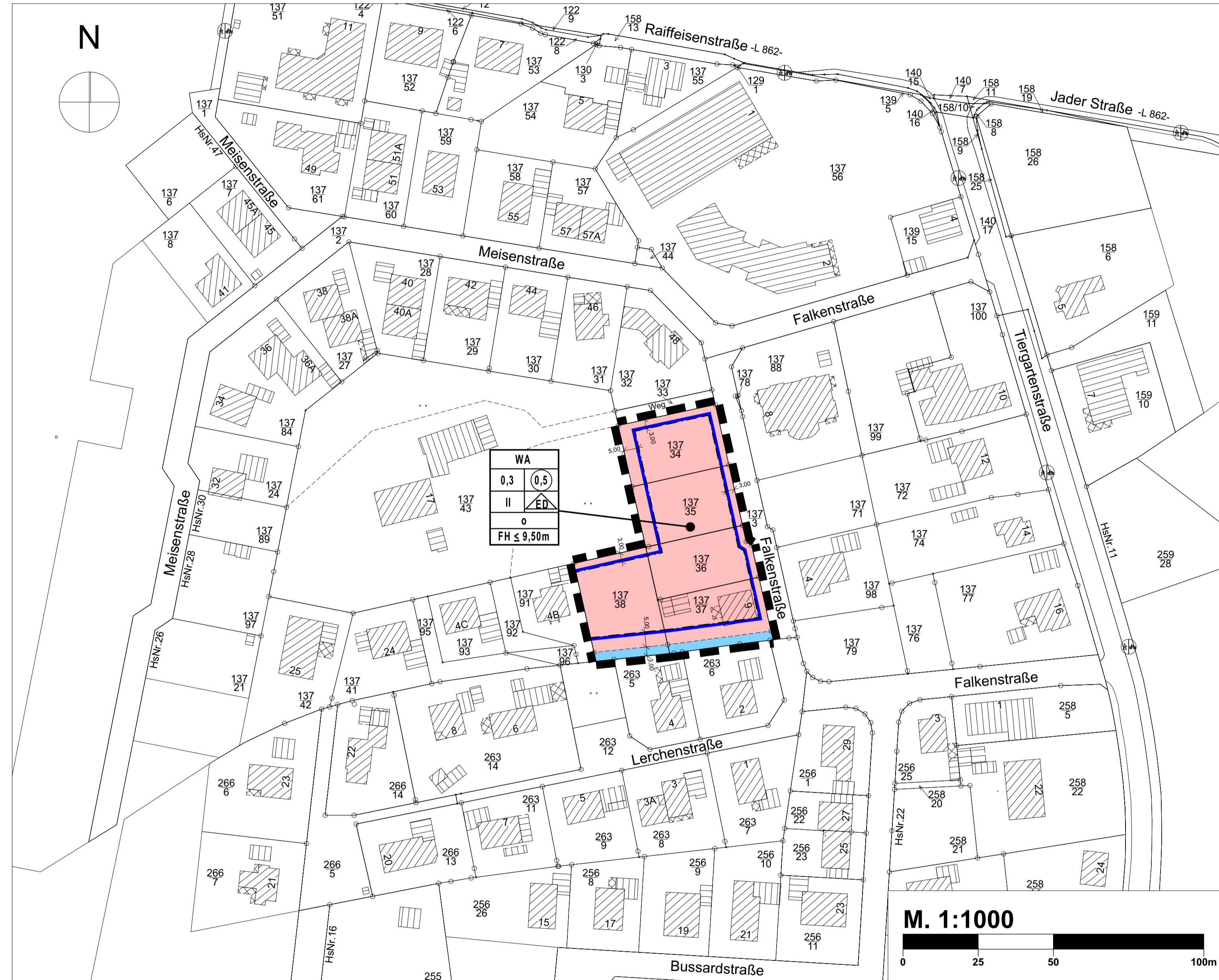


# Gemeinde Jade

## Landkreis Wesermarsch

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisen-/Tiergartenstraße" (gemäß § 13a BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften



#### Textliche Festsetzungen

- Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisen-/Tiergartenstraße"  
Nr. 5 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.  
und  
Nr. 6 In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20,00m für ein Einzelhaus. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.  
werden im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird die Festsetzung der Traufhöhe aufgehoben.

#### Örtliche Bauvorschriften

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisen-/Tiergartenstraße" identisch.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 werden die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachform und der Dachneigung aufgehoben.

#### Nachrichtlicher Hinweis

- Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisen-/Tiergartenstraße", die nicht Gegenstand der 6. Änderung sind, behalten unverändert Ihre Rechtsgültigkeit.
- 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, Ofener 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
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Reproduktionszeiträume von Fledermäusen und Brutvögeln zulässig (d.h. nur von Oktober - Februar).

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394) m.W.v. 01.01.2024  
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023  
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert am 18.06.2024 (Nds.GVBl 2024 Nr. 51)  
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert am 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

#### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Jade die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Tiergarten-/Raiffeisenstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Jade, .....  
Bürgermeister (Siegel)

Planunterlage  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
- Katasteramt Brake -  
Aktualität ALKIS 09.11.2023

Planverfasser  
Dieser Entwurf wurde von Ingenieurbüro Strüning Altena verfasst

Altena, ..... Planverfasser

#### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisen-/Tiergartenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jade, ..... Bürgermeister

Beteiligung  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... Ort und Dauer der Veröffentlichung und Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom ..... gemäß § 13a BauGB in Verbindung § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Jade, ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Jade hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Tiergarten-/Raiffeisenstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls gebilligt und der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Jade, ..... Bürgermeister

Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Tiergarten-/Raiffeisenstraße" ist am ..... im Internet unter der Adresse [www.gemeinde-jade.de](http://www.gemeinde-jade.de) im elektronischen amtlichen Verkündungsblatt der Gemeinde Jade verkündet, bzw. bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Jade, ..... Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist gemäß § 215 BauGB keine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung geltend gemacht worden.

Jade, ..... Bürgermeister

Mängel der Abwägung  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 sind keine Mängel der Abwägung geltend gemacht worden.

Jade, ..... Bürgermeister

Beglaubigung  
Diese Ausfertigung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, ..... Bürgermeister

#### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung  
0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
0,5 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
II zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl  
FH ≤ 9,50m maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise  
o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- Gewässer  
Gewässer/Entwässerungsgraben
- Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung  
Flurstücksgrenze  
Wohngebäude  
Wirtschaftsgebäude

# Gemeinde Jade

## Landkreis Wesermarsch

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisen-/Tiergartenstraße" (gemäß §13a BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften

