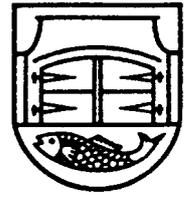


Gemeinde Jade

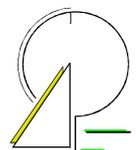
Landkreis Wesermarsch



**2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 40
„Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße“**

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
4.1	Belange von Natur und Landschaft	2
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Altanlagen	3
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	3
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
5.3	Maß der baulichen Nutzung	4
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
5.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	6
8.1	Rechtsgrundlagen	6
8.2	Verfahrensübersicht	6
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	6
8.2.2	Öffentliche Auslegung	7
8.3	Planverfasser	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich nördlich bzw. östlich der Falkenstraße zu modifizieren und führt die 2. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 40, der die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie einer privaten Grünfläche mit Pflanzgebot enthält. Aktuell besteht die Absicht, auf diesem Gelände im nördlichen Bereich der Ortschaft Jaderberg ein Wohnhaus zu errichten. Hierzu bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Areals zu Wohnbauzwecken zu schaffen. Um eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste, harmonische städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, erfolgt die Definition der Festsetzungen in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes, die für das nördlich angrenzende allgemeine Wohngebiet getroffen wurden. Konkret erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem den örtlichen Gegebenheiten angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,3 / GFZ 0,4). Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung sowie einer Trauf- bzw. Firsthöhe verbindliche Aussagen zur Gebäudedimensionierung getroffen. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) erfolgt dies im Rahmen einer abweichenden Bauweise. Zur Anpassung der geplanten Strukturen an den vorherrschenden Bestand werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften definiert. Mit der Begründung des Plangebietes kann eine Einbindung in die lokalen Siedlungsstrukturen erzielt werden. Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die westlich bzw. südlich des Plangebietes verlaufende Falkenstraße.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung einer zentrumsnahen Wohnbaufläche zur Nachverdichtung der Ortschaft Jaderberg im Anschluss an den südlich vorhandenen Siedlungsansatz.

Da es sich bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 1050 m²) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die aufgrund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Brake im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 befindet sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Jaderberg der Gemeinde Jade und umfasst eine ca. 1050 m² große Fläche nördlich bzw. östlich der Falkenstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit frei von baulichen Anlagen und durch Grünstrukturen gekennzeichnet. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem vorliegenden Planungsraum um einen Spielplatz. Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist entsprechend der Lage im nördlichen Bereich der Ortschaft Jaderberg durch Wohn- und Mischgebietsnutzungen charakterisiert.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße“ (rechtskräftig seit dem Jahr 2001) wurde aus den Inhalten der zur damaligen Zeit jeweils rechtsgültigen, übergeordneten Planungen entwickelt:

- Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade.

Zwischenzeitlich erlangten folgende Planungen bzw. Planänderungen Rechtsgültigkeit:

Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (2008)

In der Änderung des Landesraumordnungsprogramms werden keine abweichenden Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch (2003)

Der zeichnerischen Darstellung entsprechend befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundzentrums Jade. Grundsätzlich ist die Leistungsfähigkeit von Grundzentren zu sichern bzw. zu verbessern. Durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen für bspw. Eigenheime ist die Erhöhung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen zu gewährleisten. Die Inhalte der vorliegenden Planung stimmen mit den Inhalten der übergeordneten Planung überein.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade (2003)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade wird das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist aktuell durch Grünstrukturen gekennzeichnet. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Areal um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird nur in geringem Maße vorbereitet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird aufgrund des geringen Planumfangs (Gebietsgröße ca. 1050 m²) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.“

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung einer zentrumsnahen Wohnbaufläche Rechnung tragend, wird innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 in Anlehnung an die Bestimmungen des im Ursprungsplan unmittelbar nördlich festgesetzten Wohngebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. In Übereinstimmung mit dem Inhalt des im Ursprungsplan nördlich des Plangebietes festgesetzten Wohngebietes sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Nachverdichtung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist in Anlehnung an den Ursprungsplan ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb 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.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Unter Berücksichtigung der im umliegenden Siedlungsbereich vorherrschenden Bebauungsdichte wird innerhalb des vorliegenden Baugebietes die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Entsprechend der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Diese Festsetzungen ermöglichen eine flexible und bedarfsgerechte Ausnutzung der Baufläche zur Umsetzung der angestrebten Wohnbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird übereinstimmend mit der ortsüblichen Bauhöhe eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH / FH) für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die zulässige Traufhöhe auf $\leq 4,00$ m und die Firsthöhe auf $\leq 9,50$ m festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die obere Firstkante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich re-

gionaltypische Einfamilienhäuser errichtet werden, die die ortsüblichen Strukturen weitgehend übernehmen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsflächen, sowie zu dem östlich des Plangebietes verlaufenden Graben in einem Baugrenzabstand von 3,00 m festgesetzt. Um eine einheitliche überbaubare Grundstücksfläche im Übergang zu den nördlich, innerhalb des Ursprungsplanes festgesetzten Baugrenzen zu schaffen, wird die Baugrenze hier an diejenigen des bestehenden Bebauungsplanes herangeführt. Hierfür ist die Festsetzung einer Bautiefe von 30,00 m erforderlich.

Darüber hinaus sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der angrenzenden Gräben und Grüppen nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zur Gewährleistung eines Sicherheitsabstandes zu dem östlich des Plangebietes verlaufenden Entwässerungsgraben.

5.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung der o. g. Flächen sind die in der textlichen Festsetzung aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Gewährleistung, dass sich die geplanten Strukturen verträglich in den vorgeprägten Siedlungsraum der Gemeinde Jade einfügen, wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 festgelegt, dass die Hauptdachflächen der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 35° bis 55° zu errichten sind. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Anschluss an die unmittelbar westlich bzw. südlich des Änderungsbereiches verlaufende Falkenstraße.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NNatG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Gemeindeordnung).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 20.10.2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am 21.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom 14.12.2009 bis 14.01.2010 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 04.12.2009 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

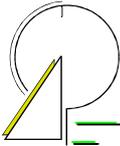
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 04.12.2009 nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Jade, 25.02.2010

.....
gez. H. Kaars
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....
gez. O. Mosebach
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)