

**3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 40  
„Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“**

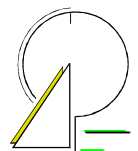
gem. § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Entwurf

05.05.2011

---



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange des Immissionsschutzes	3
4.2	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2.1	Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange	3
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	5
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	7
5.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE</b>	<b>9</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	9
8.2	Verfahrensübersicht	9
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
8.2.2	Öffentliche Auslegung	9
8.3	Planverfasser	10

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich südlich der Milanstraße bzw. östlich der Falckenstraße zu modifizieren und führt die 3. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung einer zentrumsnahen Baufläche zur Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen und zur Nachverdichtung der Ortschaft Jaderberg.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 40, der hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) enthält. Aktuell ist beabsichtigt, auf diesem Gelände im nördlichen Bereich der Ortschaft Jaderberg eine Einrichtung für betreutes Wohnen zu erstellen. Hierzu bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Areals für diesen Zweck zu schaffen. Um eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste, harmonische städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und genug Spielraum für ein dem Vorhabenzweck entsprechendes Gebäude zu schaffen, erfolgt die teilweise Änderung der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen. Konkret bleibt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO bestehen. Mit einer Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 wird ein zum Umfeld verträgliches Verdichtungsmaß geschaffen, das aber dem konkreten Vorhaben Rechnung trägt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Beibehaltung der zulässigen Zweigeschossigkeit sowie die Neufestsetzung einer Gebäudehöhe von 11,50 m, verbindliche Aussagen zur Gebäudedimensionierung getroffen, zusätzlich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zur Anpassung des geplanten Vorhabens an die vorherrschende Bestandsstruktur, werden für das Planungsgebiet örtliche Bauvorschriften definiert. Mit der Begründung des Plangebietes wird eine Einbindung in die lokalen Siedlungsstrukturen erzielt. Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die nördlich des Plangebietes verlaufende Milanstraße. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden unverändert übernommen.

Da es sich bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 1.713 m<sup>2</sup>) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 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 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/ Tiergartenstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt 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. 1.713 m<sup>2</sup> große Fläche südlich der Milanstraße 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 ein allgemeines Wohngebiet (WA). Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist entsprechend der Lage im nördlichen Bereich der Ortschaft Jaderberg durch Wohn- und Mischgebietsnutzungen sowie ausgewiesene Wohnbauflächen charakterisiert.

## 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

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

- Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 1994 mit Ergänzungen von 1998,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1980 sowie Vorentwurf aus dem Jahre 1999.

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 oder Einrichtungen für betreutes Wohnen und Altenpflege 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird folglich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange des Immissionsschutzes**

Zur Koordination der immissionsschutzrechtlichen Belange wird in der Bebauungsplanänderung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die auf dieser Fläche vorgesehene Maßnahme zum passiven Schallschutz wird durch eine textliche Festsetzungen geregelt (siehe Kap. 5.4). Diese entspricht unverändert der des Ursprungsplans.

### **4.2 Belange von Natur und Landschaft**

Der Änderungsbereich ist aktuell durch Grünstrukturen gekennzeichnet. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Areal um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird nur in geringem Maße vorbereitet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird aufgrund des geringen Planumfangs (Gebietsgröße ca. 1.713 m<sup>2</sup>) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

#### **4.2.1 Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt bzw. genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

#### **Tierarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

#### **Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Im Planungsraum können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten

sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

#### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Aufgrund der gegebenen Strukturen (Baufläche mit Gehölzstrukturen) und der umgebenden Strukturen (Wohnbebauung, Hausgärten, befestigte Flächen, Gehölzstrukturen) sind im Plangebiet Arten der Gehölzbrüter am wahrscheinlichsten. Sollte im Rahmen der Planumsetzung die Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, so sind diese nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) zu beseitigen, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und deshalb in der Lage, in Ausweichhabitats, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen. Tötungen von Individuen z. B. im Rahmen von Bauarbeiten sind ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht besonders stark von Vögeln frequentierten Raum handelt und die Bauarbeiten zeitlich beschränkt sind. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

#### **Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitats in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Indivi-

duen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

### **Fazit**

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

## **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch sowie 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 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

## **4.4 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 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) aus dem Ursprungsplan übernommen.

Um eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. In Übereinstimmung mit der im Ursprungsplan ausgewiesenen textlichen Festsetzung zu den Nutzungsausschlüssen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Nachverdichtung durch Wohnnutzung 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.

Entgegen der textlichen Festsetzung im Ursprungsplan zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erfolgt in der 3. Bebauungsplanänderung diese Ausweisung nicht mehr, da ansonsten die Durchführung des konkreten Vorhabens zur Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen nicht umsetzbar wäre. Geplant ist ein Gebäude mit zwölf Wohneinheiten, das sich durch seine dem Umfeld angepasste Höhe und Kubatur in die umliegenden Wohnbereiche einfügt und dem Planungsziel einer verträglichen Nachverdichtung Rechnung trägt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert. Unter Berücksichtigung der im umliegenden Siedlungsbereich vorherrschenden Bebauungsdichte wird innerhalb des vorliegenden Baugebietes die Grundflächenzahl (GRZ) entgegen dem Ursprungsplan leicht von 0,3 auf 0,4 angehoben. Die im Ursprungsplan festgesetzte zweigeschossige Bauweise gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird in der 3. Änderung übernommen. Um eine verträgliche Dimensionierung und bessere Ausnutzbarkeit des Baukörpers zu ermöglichen, wird die im Ursprungsplan gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf 0,8 erhöht. Diese Festsetzungen ermöglichen eine flexible und bedarfsgerechte Ausnutzung der Baufläche zur Umsetzung der angestrebten Wohnanlage für betreutes Wohnen.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung eines überdimensionierten Baukörpers erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) auf  $\leq 11,5$  m. Im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen und die im Ursprungsplan festgesetzte maximale Traufhöhe von  $\leq 4,00$  m und maximale Firsthöhe von  $\leq 9,50$  m ist diese geringe Anhebung der Bauhöhe städtebaulich verträglich und für die Durchführbarkeit des vorliegenden Planungsvorhabens maßgeblich. Grundlage für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante (OK).

## 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder als Hausgruppen zu errichten sind. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen. 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 sich die vorliegende Planung verträglich in das Umfeld einfügt und ausreichend Gestaltungsspielraum geschaffen wird.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen entlang der Falkenstraße auf 5,00 m und entlang der Milanstraße sowie der innenliegenden Grundstücksgrenze auf 3,00 m festgesetzt. Um eine einheitliche überbaubare Grundstücksfläche im Übergang zu den südlich, innerhalb des Ursprungsplanes festgesetzten Baugrenzen zu schaffen, werden die Baugrenzen hier an diejenigen des bestehenden Bebauungsplanes herangeführt.

Darüber hinaus sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Teil des Flurstückes Nr. 906/271 nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zur Gewährleistung eines Sicherheitsabstandes zu dem östlich des Plangebietes verlaufenden Entwässerungsgraben.

#### **5.4 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde zur Beurteilung der Schallimmissionssituation, die von der Verkehrsbelastung der Raiffeisenstraße, der Tiergartenstraße sowie der Bahntrasse Wilhelmshaven – Oldenburg ausgehen, ein entsprechendes Gutachten vom Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen, auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erstellt. Aus der Beurteilung ergibt sich, dass die Orientierungswerte in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes Nr. 40 überschritten werden.

Da auch ein geringer Teilbereich des vorliegenden Plangebietes von diesen Schallimmissionen betroffen ist, müssen zum Schutz der Bewohner entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Aus den Berechnungen ergibt sich für einen kleinen Teil im nordöstlichen Änderungsbereich der Lärmpegelbereich III (LPB III). Gemäß DIN 4109, Tab. 8, sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III bestimmte Schalldämmmaße der Außenbauteile von Gebäuden notwendig, um den Schutz der Wohnnutzung gewährleisten zu können. Um die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung erforderlichen Schutzmaßnahmen hinreichend zu konkretisieren und somit dem Schutzanspruch der Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gerecht zu werden, wird in der Bebauungsplanänderung folgende textliche Festsetzung getroffen, die unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen wird.

#### **5.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Da auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 die Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden soll, werden entsprechend der Festsetzung im Ursprungsplan die Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen übernommen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung der o. g. Flächen sind die in der textlichen Fest-

setzung aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß den örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-55° zulässig.

Um zu gewährleisten, dass für das Bauvorhaben genügend gestalterischer Spielraum geschaffen wird, sich die geplanten Strukturen dennoch verträglich in den vorgeprägten Siedlungsraum der Gemeinde Jade und die umliegenden Gebiete einfügen, wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 festgelegt, dass die Hauptdachflächen der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als Dach mit einer Neigung von  $\geq 20^\circ$  zu errichten sind. Dieses gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile. Diese Änderung der Dachneigung wird als städtebaulich verträglich angesehen.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Anschluss an die unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches verlaufende Milanstraße.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- 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),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Gemeindeordnung).

### 8.2 Verfahrensübersicht

#### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisen-/ Tiergartenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am ..... 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 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

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

Jade, .....

.....  
Bürgermeister

### 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/ 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*

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