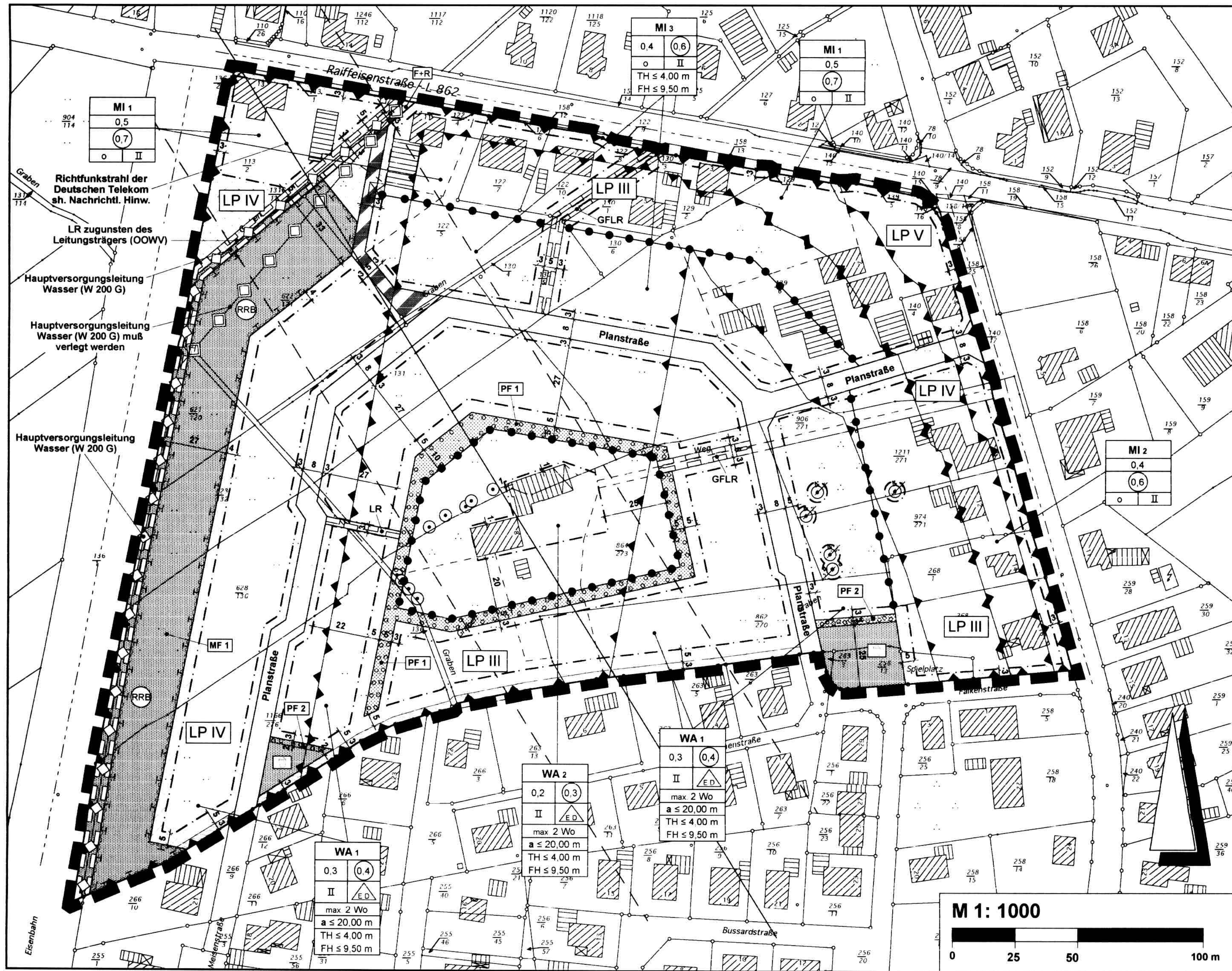


Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 40 - "Raiffeisen- / Tiergartenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften



- ### Textliche Festsetzungen
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht zentralisierte Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
 - Innerhalb der Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind zulässige Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbetriebe) und § 6 BauNVO (Vergnügungstätten in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebieten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
 - Innerhalb der Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebiete) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut obere Firstkante
b) First:
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße
5. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO 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.
6. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus, Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudefläche nicht anzurechnen.
7. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauNVO sind festgesetzten Leitungsrechten (LR) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (6) und § 14 BauNVO nicht zulässig.
8. Die festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauNVO (Gräben und Gruppen) müssen in ihrem Bestand zur Sicherstellung der Entwässerung erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in z. B. Verfüllung, Vertiefung, Verbreiterung, Verrohrung, Aufstau, Uferbefestigung usw.) sind grundsätzlich nicht zulässig.
9. Zur Regelung der Entwässerung der Grundstücke westlich der Tiergartenstraße (Flurstück 268/2, 268/1, 97/2/1, 121/2/1, 906/2/1) ist gem. § 9 (1) Nr. 16 BauNVO ein 3 m breiter Graben (Wasserfläche) im hinteren Teil der Grundstücke bzw. entlang der neuen Grundstücksgrenzen mit Anschluß an die nördlich liegende Planstraße anzulegen.
10. Die entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzte Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauNVO darf für notwendige Zufahrten und Zuwegungen je Grundstück auf einer Breite von insgesamt max. 5,00 m verroht werden.
11. Auf den innerhalb der öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauNVO) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO (MF 1) sind Maßnahmen zur teilweisen Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Umsetzung des Planvorhabens, nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP, Kap. 5.7) zum Bebauungsplan umzusetzen. Demnach ist das geplante Regenrückhaltebecken naturnah auszugestalten.
12. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO sind in den entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LP DIN 4109, Tab. 8) lt. Schallemissionsgutachten nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente der ihr zugeordneten Schallschutzklasse (SSK) (VDI 2719) entsprechen:
Lärmpegelbereich LP V (DIN 4109): SSK 4
Lärmpegelbereich LP VI (DIN 4109): SSK 3
Lärmpegelbereich LP III (DIN 4109): SSK 2
13. Auf den innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauNVO) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO (PF 1) sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten Gehölzen vom Eingriffsverursacher anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
Pflanzenarten: Bäume: Eberesche, Hainbuche, Esche, Steleiche, Weißbuche
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Hundstrolche, Weißdorn, Pfaffenhütchen
Schneebeil
Heister: 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Qualitäten: Bäume: Hochstämmle, 3x v., 12-14 cm Stammumfang
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
Pflanzdichte: Pflanzen untereinander: 1,50 m
Reihenabstand: 1,50 m
14. Auf den innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauNVO) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO (PF 2) sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP, Kap. 5.7) zum Bebauungsplan standortgerechte Strauchpflanzungen mit Einzelbäumen vom Eingriffsverursacher anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzenarten, -qualitäten sowie die Pflanzdichte siehe textliche Festsetzung Nr. 13.
15. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO (Anpflanzen von Bäumen) je 200 qm versiegelte Fläche ein kleinkroniger Laubbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP, Kap. 5.7) zum Bebauungsplan zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Pflanzenarten: Feldahorn, Rotdorn, Scharlach-Weißdorn, Apletdorn, Baumhasel, Mehbeere
Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
16. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) und allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP, Kap. 5.7) zum Bebauungsplan zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Pflanzenarten: Bäume, z. B. Eberesche, Esche, Hainbuche, Steleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Rosskastanie, Walnuss
Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
Obstbäume, z. B. Äpfel: "Boskoop", "Grüner Krone", Jacob Fischer", "Ostfriesischer Fischer", "Ostfriesischer Sirening"
Birken: "Gute Graue", "Köstliche von Chameau", "Neue Pointeau"
Qualität: Hochstamm, mind. 160 cm Stammhöhe
17. Die innerhalb des Bebauungsplans festgesetzten Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauNVO sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung auf Grund einer Befreiung sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen auszugestalten.
18. Die Flächen der Gemarkung Jade, der Flur 12, Flurstück 142 (Flächengröße ca. 0,9 ha) und Flurstück 140 (anteilig ca. 0,1 ha) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisen-/ Tiergartenstraße" (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP, Kap. 5.8) zum Bebauungsplan umgesetzt. Mit der Umsetzung ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke gem. § 30 BauNVO baulich genutzt werden können.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 40, 72 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Jade diesen Bebauungsplan Nr. 40 "Raiffeisen- / Tiergartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften gem. § 19 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Jade, den (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Raiffeisen- / Tiergartenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Jade, den (Siegel) Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den (Siegel) Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Jade, den Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans 40 "Raiffeisen- / Tiergartenstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jade, den (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Jade, den (Siegel) Bürgermeister

BEITRITTSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade ist in den in der Verfügung vom (Az:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am begetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Jade, den (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans / die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jade, den (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Jade, den (Siegel) Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

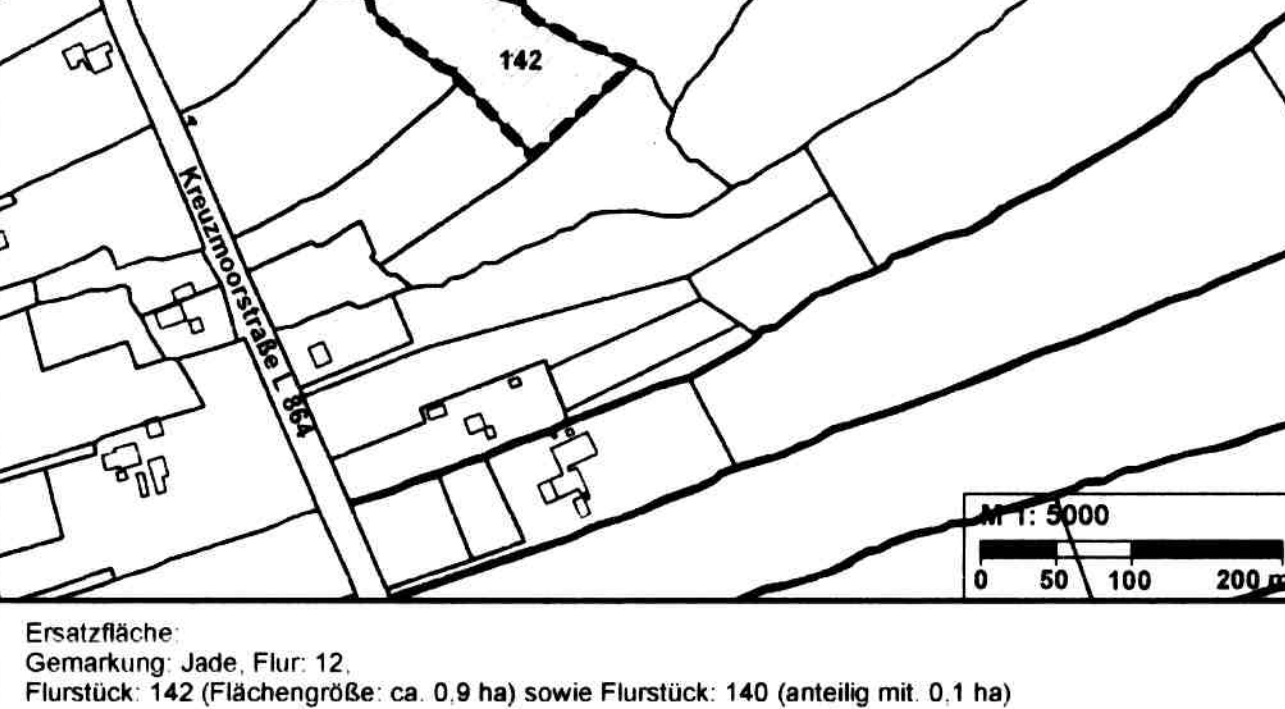
Jade, den (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, den (Siegel) Bürgermeister

Fläche für Ersatzmaßnahmen



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,3
 - 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,4
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - TH ≤ 4,00 m Traufhöhe ≤ 4,00 m
 - FH ≤ 9,50 m Firsthöhe ≤ 9,50 m
- Bauweise, Baugrenzen**
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - a ≤ 20,00 m abweichende Bauweise (a ≤ 20,00 m)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch (Hauptversorgungsleitung Wasser, W 200 G)
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, die verlegt werden muß (Hauptversorgungsleitung Wasser, W 200 G)
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche/Entwässerungsgraben
 - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von 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
 - Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belastende Flächen
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 lt. Schallemissionsgutachten
 - Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 lt. Schallemissionsgutachten
 - Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109 lt. Schallemissionsgutachten
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Fläche für Anpflanzungen (Pflanzfläche)
 - Fläche für Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmenfläche)

Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 40 "Raiffeisen- / Tiergartenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan ohne Maßstab

