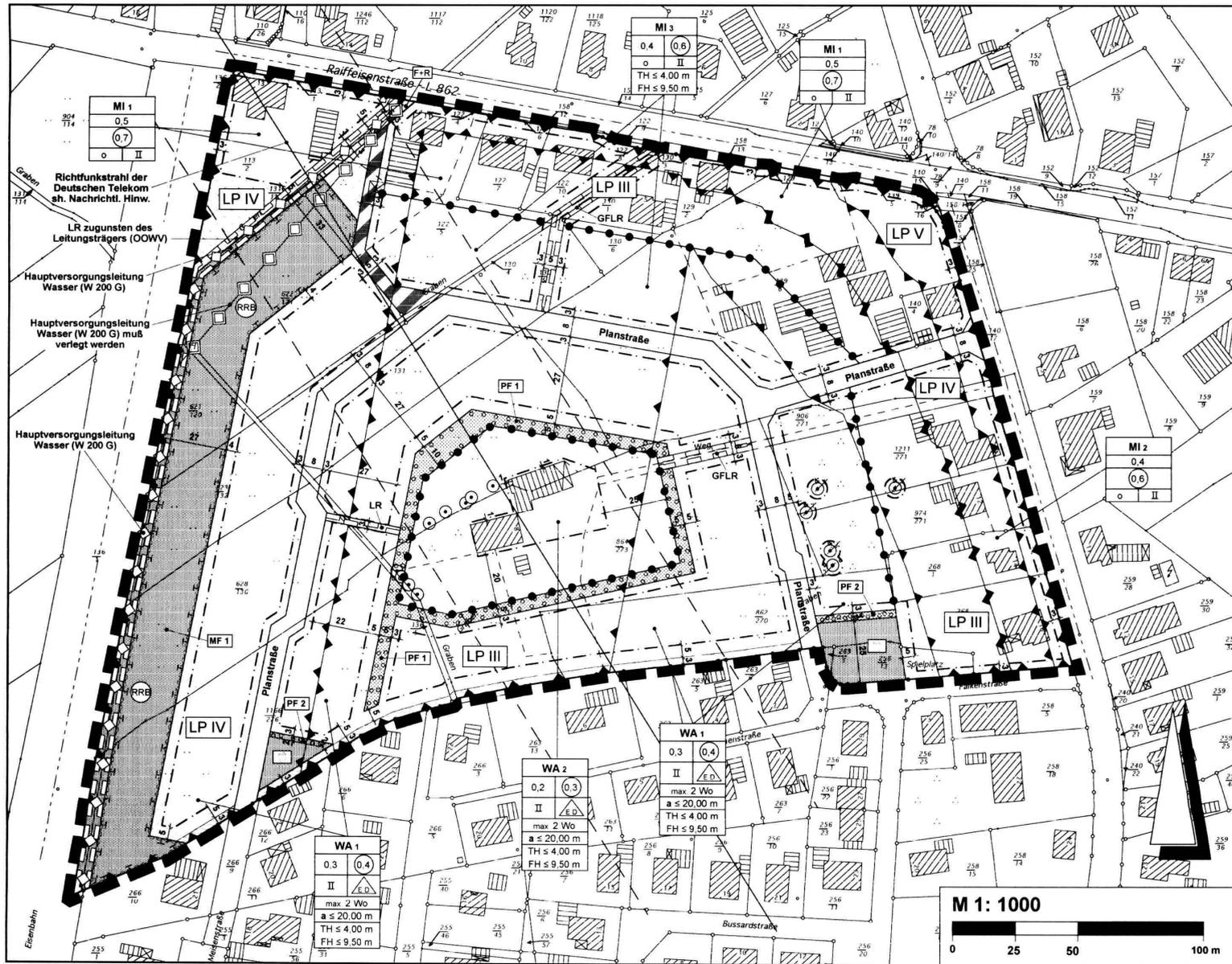


# Gemeinde Jade

## Bebauungsplan Nr. 40 - "Raiffeisen- / Tiergartenstraße"

### mit örtlichen Bauvorschriften



- Textliche Festsetzungen**
- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht zstöckige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
  - Innere der Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind zulässige Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbetriebe) und § 9 BauNVO (Vergnügungsstätten in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebieten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
  - Innere der Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebiete) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
  - Innere 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: Straßenebene (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße
  - 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.
  - In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudefläche nicht anzurechnen.
  - Innere 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.
  - 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 und an vorhandenen Gewässern (wie z. B. Verfüllung, Vertiefung, Verrohrung, Verrohrung, Aufstau, Uferbefestigung usw.) sind grundsätzlich nicht zulässig.
  - Zur Regelung der Entwässerung der Grundstücke westlich der Tiergartenstraße (Flurstücke 288/2, 288/1, 97/2/1, 121/2/1, 908/2/1) 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.
  - 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.
  - 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.
  - Innere 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 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
  - 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-Strauch-Hecken aus standortgerechten Gehölzen vom Eingriffsvorsucher anzulegen und auf Dauer zu erhalten.  
Pflanzenarten: Bäume: Eberesche, Hainbuche, Esche, Steleiche, Weißbuche, Faulbaum, Holunder, Hundstrolche, Weißdorn, Pfaffenhütchen  
Sträucher: Schneeball  
Heister: 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Qualitäten: Bäume: Hochstämme, 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
  - 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 Eingriffsvorsucher anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzenarten, -qualitäten sowie die Pflanzdichte siehe textliche Festsetzung Nr. 13.
  - Innere der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen für Altabtragungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Fläche ein kleinräumiger Laubbäume nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP, Kap. 5.7) zum Bebauungsplan zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
Pflanzenarten: Feldahorn, Rotdorn, Scharlach-Weißdorn, Apletdorn, Baumhasel, Mehlbeere  
Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
  - Innere 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 Pointau"  
Hochstamm, mind. 160 cm Stammhöhe
  - 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.
  - 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.

#### Nachrichtliche Übernahme

- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisen-/ Tiergartenstraße" befindet sich eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Wasser (W 200 G). Die Lage dieser Leitung ist in der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Schutzstreifenbreite von beidseitig 3,00 m ist einzuhalten.
- Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung (z. B. Grenzgräben, Gruppen) obliegt gem. § 107 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufrechterhaltung der Gewässer zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen, wobei die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen sind.

#### Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491/9261243) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).
- Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altabtragungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Fläche zu benachrichtigen. Makropflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die ausführende Firma.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 40 "Raiffeisen-/ Tiergartenstraße" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 "Raiffeisen-/ Tiergartenstraße".
- Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG (betreffend Trassen 625 Jade 0 - Varel 0. Die Trasse 604 wird zurzeit nicht genutzt.) Die maximal zulässige Bauhöhe von 25 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

#### Örtliche Bauvorschriften

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 "Raiffeisen-/ Tiergartenstraße" identisch.
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 55° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dachrker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

#### 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, dem 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 Ortlichkeit 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.

#### 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 ..... Bürgermeister

#### BEITRITTSBESCHLUSS

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

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Jade, den ..... Bürgermeister

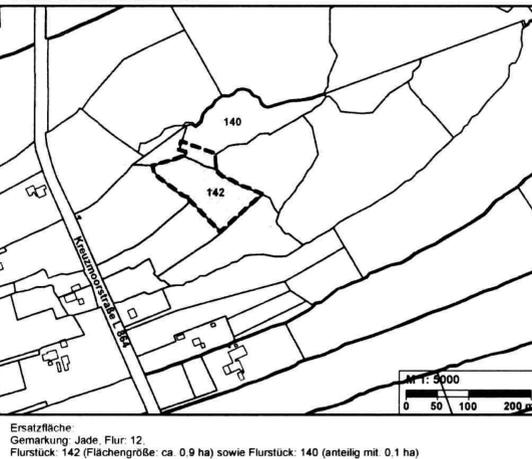
#### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innere von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Jade, den ..... Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.  
Jade, den ..... Bürgermeister

#### Fläche für Ersatzmaßnahmen



#### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)  
MI 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**  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o 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 Hauptwasserleitungen, unterirdisch (Hauptversorgungsleitung Wasser, W 200 G)  
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, 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 Bebauungsplans  
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)

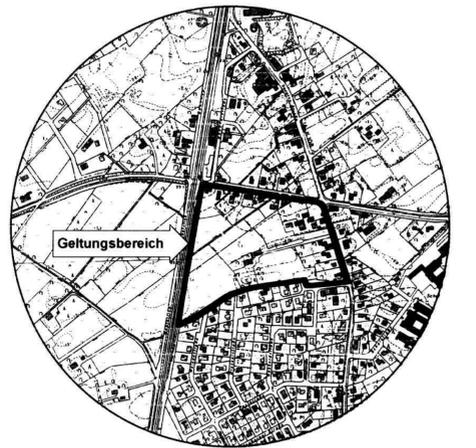
## Gemeinde Jade

### Landkreis Wesermarsch

## Bebauungsplan Nr. 40 "Raiffeisen- / Tiergartenstraße"

### mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan ohne Maßstab



Entwurf Januar 2001