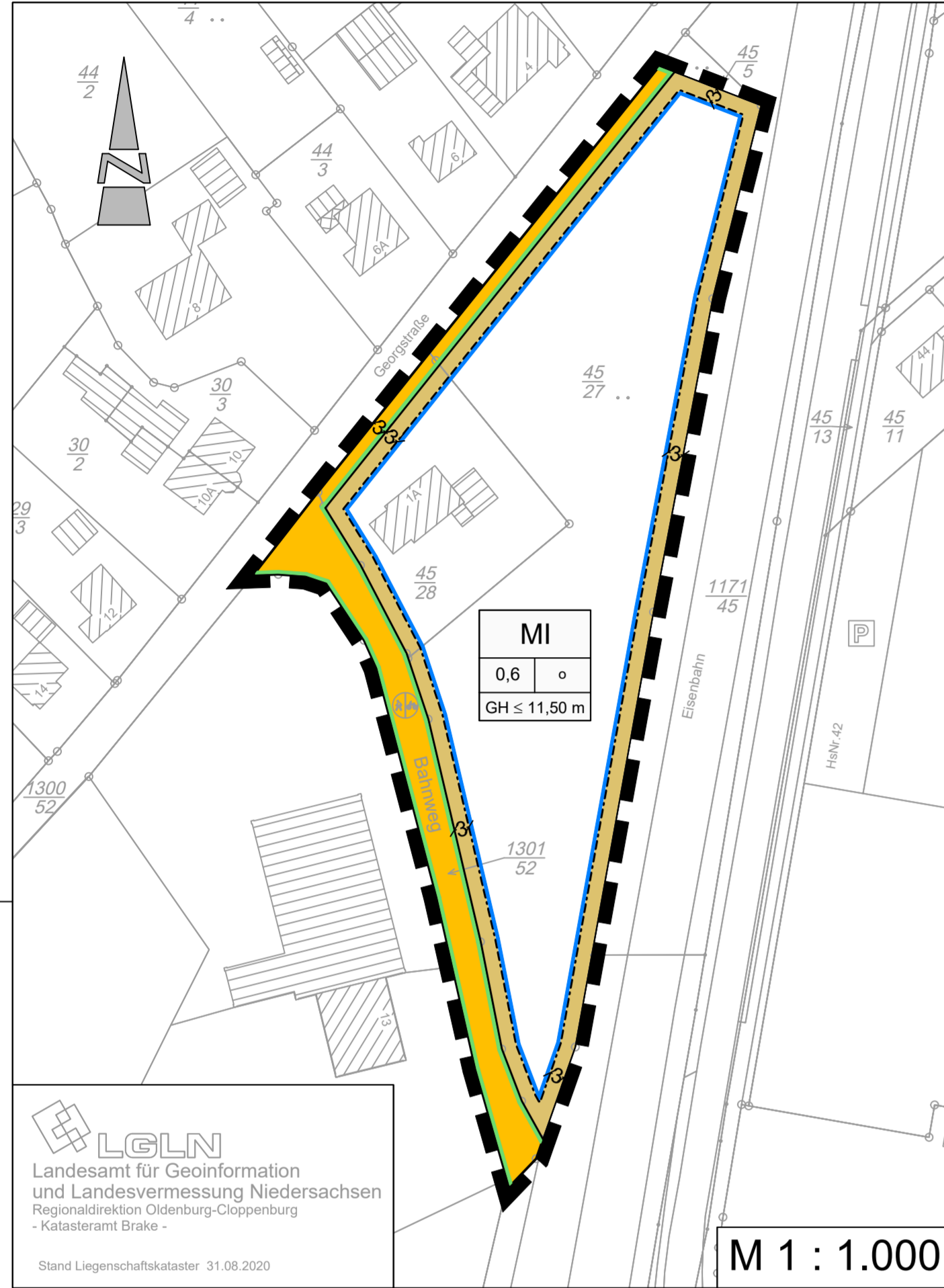


Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt"

gem. § 13a BauGB

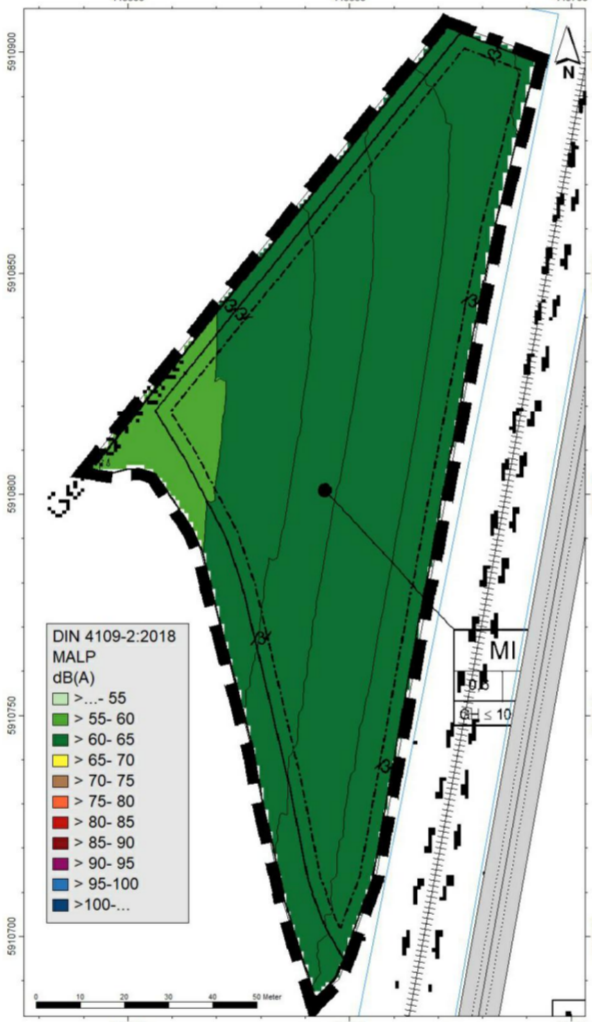


Textliche Festsetzungen

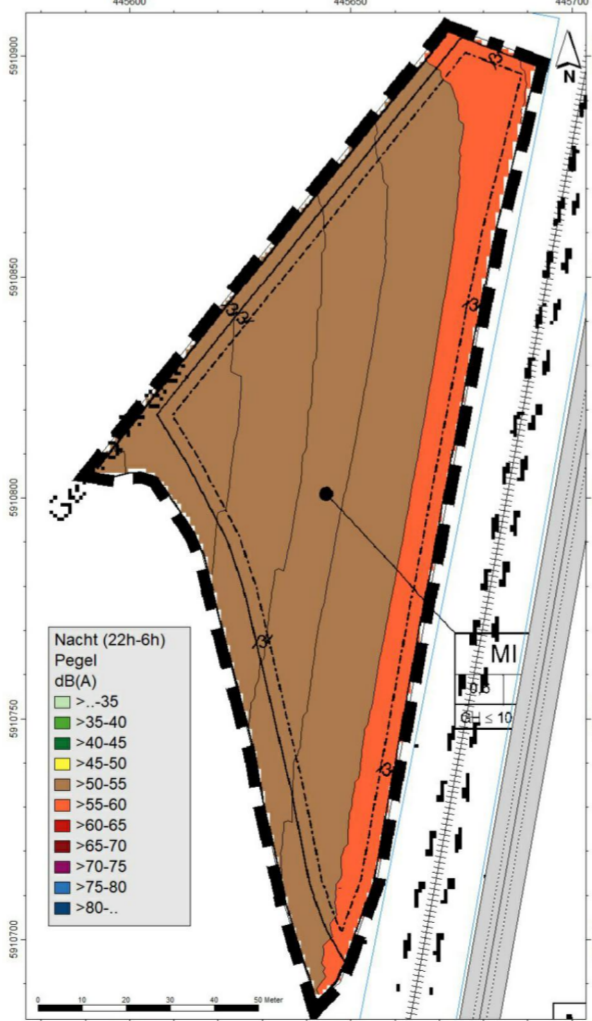
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Hinweise

- Südlich des Plangebietes befindet sich ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützter Gufhof. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).
- 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie Abteilung Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-205766-11) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, km 23,630 - 23,850. Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsanlagen, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Veränderungen an Gewässern sowie die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser ist bei der Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu beantragen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Vorgabe des "Entwässerungskonzeptes Regenwasser" auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsmulden sind entsprechend DWA-A 138 zu bemessen und auszuführen.
- Maßgebliche Außenlärmpegel (MALP) nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 2,00 m (EG), die schwarzen Isolinien zeigen den maßgeblichen Außenlärmpegel in 1-dB-Stufen.



- Rasterberechnung der Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 2,00 m (EG) für das Prognosejahr 2036. Die schwarzen Isolinien zeigen den Beurteilungspegel in 1-dB-Schritten.



- Es ist die Baunutzungsverordnung - BauNVO neugefasst durch B.v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 G.v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802, anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Bekanntmachung von 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 G.v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jade den Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Jade, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den..... (Siegel)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Brake

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" wurde ausgearbeitet von Diekmann + Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Jade, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jade, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" ist damit am in Kraft getreten.

Jade, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt" stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
GH ≤ 11,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich am Bahnhofpunkt"

gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann + Mosebach & Partner

Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

