Verfahren

Bebauungsplan Nr. 27 „Georgstraße“, 4. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Jade diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Georgstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, am ..... als Satzung beschlossen.

Jade, den SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 25.09.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Georgstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jade, den Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Georgstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Jade, den Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 „Georgstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, den Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Georgstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Jade, den Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Georgstraße“ ist

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade, den Unterschrift

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte – Gemeinde Jade
Gemeinde Jade, Gemarkung Jade, Flur 8

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:
LGLN © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.04.2018). 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 Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den Planverfasser

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Allgemeine Wohngebiete (WA):

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 4 (2) BauNVO):

- Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50 m²;

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet für nicht zulässig erklärt (§ 1(6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

§ 2 Mischgebiet (MI)

Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet (MI) nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO bzw. § 1 (6) i. V. m. § 6(2) BauNVO):

- Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50 m²;
- Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO, auch ausnahmsweise nicht (§ 6 (3) BauNVO);
- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO).

§ 3 Anzahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) sowie im Mischgebiet (MI) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen (Traufhöhe TH, Firsthöhe FH, Erdgeschossfußbodenhöhe) ist bei Einzelhäusern die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze auf Höhe der Grundstücksmitte, bei Doppelhäusern auf Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des fertiggestellten Daches (18 (1) BauNVO).

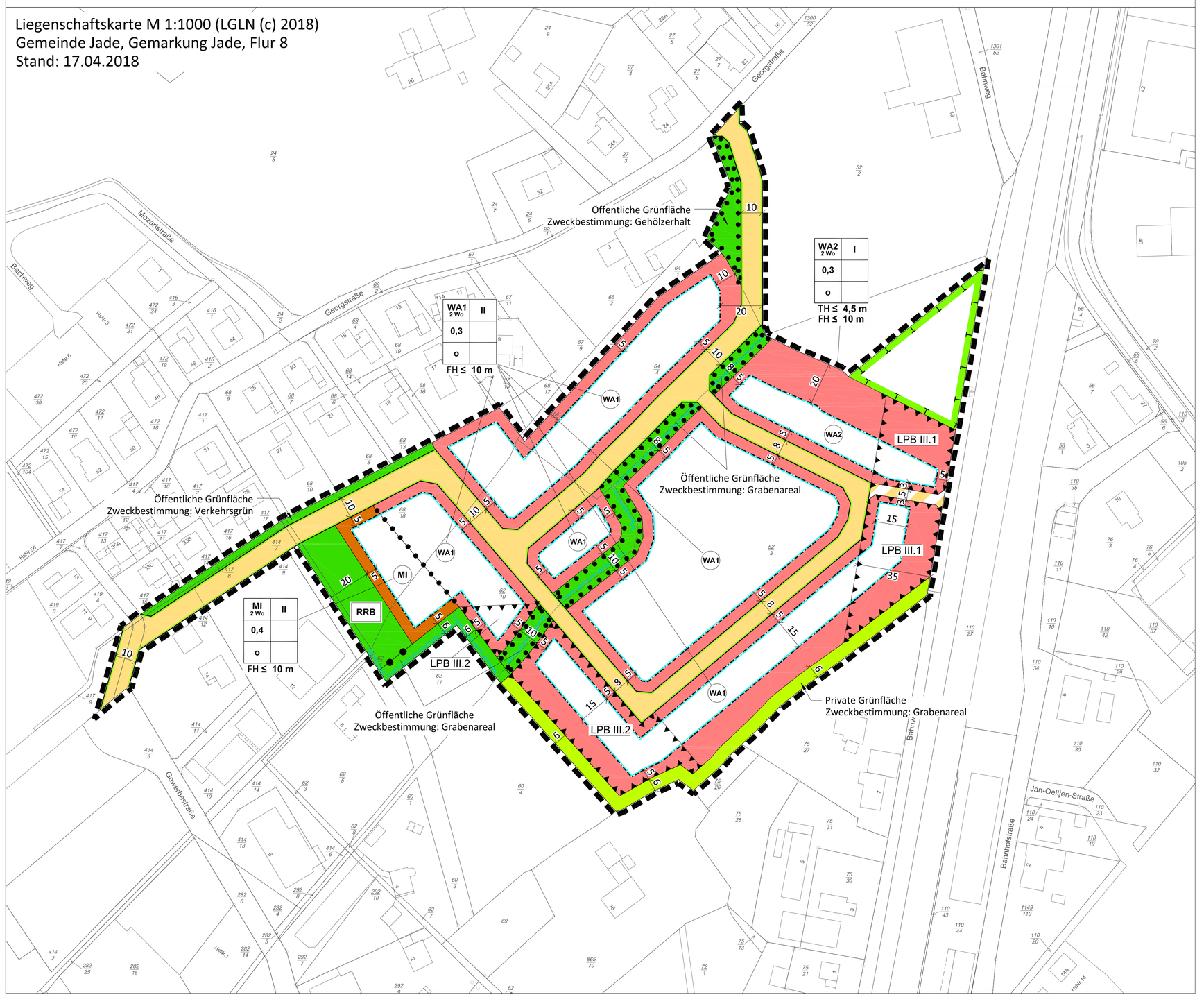
Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 18 (1) BauNVO).

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über dem genannten Bezugspunkt liegen (§ 9 (3) BauGB).

Planzeichnung

Maßstab 1:1000 (10 m – 50 m) nord

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2018)
Gemeinde Jade, Gemarkung Jade, Flur 8
Stand: 17.04.2018



Textliche Festsetzungen

§ 5 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 6 Öffentliche Grünflächen

§ 6.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Grabenareal“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenareal“ dienen dem Erhalt und der Bewirtschaftung der hier gelegenen Gräben und Entwässerungsmulden. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Zäunen ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen, die zudem als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind die bestehenden Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern sie aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 6.2 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“

Innerhalb der Fläche, die zudem als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind die bestehenden Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

§ 6.3 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind neben Anpflanzungen explizit auch die Anlage von Fuß- und Radwegen, Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch) sowie sonstigen Neben- und Versorgungsanlagen zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 6.4 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen einschließlich Anlagen für die Schmutzwasserentsorgung (z. B. Pumpstationen). Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken (§ 9 (1) Nr. 14-16 BauGB).

§ 7 Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Grabenareal“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenareal“ dienen dem Erhalt und der Bewirtschaftung der hier gelegenen Gräben und Entwässerungsmulden. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Zäunen ist nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 8 Pflanzgebot

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Hierfür ist aus der nachfolgenden Liste zu wählen. Die Pflanzqualität muss Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm betragen. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB). Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur Nachbargrenze zu pflanzen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Botanischer Name	Baum	Botanischer Name	Baum
Acer campestre	Feld-Ahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus alnus	Faulbaum
Acer rubrum	Rotahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Betula pendula	Sand-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Corylus avellana	Hasel	Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Ulmus minor	Feld-Ulme
		Fagus sylvatica	Rotbuche
Obstbäume eigener Wahl			

Textliche Festsetzungen

§ 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die an den bestehenden Wald angrenzende Fläche ist als Eichenmischwald anzulegen. Die Aufforstung ist standortgerecht und fachgerecht vorzunehmen. Vorzugsweise sind 50 % Eichen mit einem Pflanzabstand von 2,0 m x 1,0 m und 50 % Hainbuchen mit Pflanzabständen von 2,0 m x 2,0 m vorzusehen. Der Waldrand mit einer Tiefe von rd. 10 m ist fachgerecht strukturiert mit stufigen Gehölzen, Sträuchern, extensivem Krautsaum zu gestalten. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

§ 10 Zuordnung der Kompensationsfläche

Erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

§ 11 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens 1,0 Meter über dem natürlichen Grundwasserspiegel betragen. Eine direkte Ableitung des Oberflächenwassers in unterirdische Versickerungsanlagen ohne Behandlung sowie eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist nicht zulässig.

Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 12 Immissionsschutz

§ 12.1 Bahnlärm – Lärmpegelbereich (LPB) III.1

An allen der Bahnlinie (Oldenburg-Wilhelmshaven) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Tabelle7, Zeile 2 entsprechen.

Die Hinweise im Abschnitt 7.2 gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Januar 2018 sind zu beachten.

Sind in den beschriebenen Räumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

§ 12.2 Gewerbelärm – Lärmpegelbereich (LPG) III.2

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L_a in dB	Bewertete Bau-Schalldämme-Maße R'w,ges der Außenbauteile (R'w,ges erf. in dB)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	65	35	30

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III, die nur auf der Hausseite, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, Fenster haben, sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Anmerkung: Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB an Lärmminderung gegenüber der Südseite erreicht werden.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu verständigen.

Schwingungsvorbelastung – In dem entlang der Bahn gekennzeichneten Lärmpegelbereich besteht zugleich eine voraussichtlich jeweils zweimal auftretende Schwingungsvorbelastung zu den Nachtstunden. Sie führt gemäß Gutachten nicht zu Gebäudeschäden im Sinne der Gebrauchstüchtigkeit, kann jedoch bei Nutzungen als allgemeines oder reines Wohngebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Jade im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahme

Bodenschätze – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Jade-Weser (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 082). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO; *siehe textliche Festsetzung § 1*)
- MI – Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO; *siehe textliche Festsetzung § 2*)
- 2 Wo – Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (*siehe textliche Festsetzung § 3*)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 – Grundflächenzahl
- II – Maximale Zahl der Vollgeschosse
- TH – Maximale Traufhöhe über Bezugspunkt (*siehe textliche Festsetzung § 4*)
- FH – Maximale Firsthöhe über Bezugspunkt (*siehe textliche Festsetzung § 4*)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Fläche / Überbaubare Fläche (*siehe textliche Festsetzung § 5*)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: siehe Plan (*siehe textliche Festsetzung § 6*)
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: siehe Plan (*siehe textliche Festsetzung § 7*)
- RRB – Regenrückhaltebecken

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Graben (nachrichtlich übernommen)

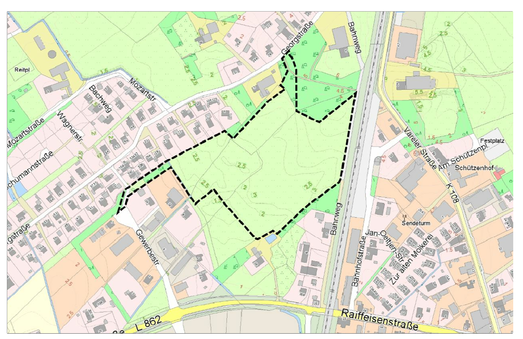
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (*siehe textliche Festsetzung § 9*)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (*siehe textliche Festsetzung § 6*)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmisssionsschutzgesetzes
- LPB III.1 – Lärmpegelbereich (*siehe textliche Festsetzung § 12*)
- Nutzungsgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 27
"Georgstraße"
4. Änderung

Gemeinde Jade
Landkreis Wesermarsch

Stand: 04/2019

Im Auftrag:

Vorentwurf

P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)