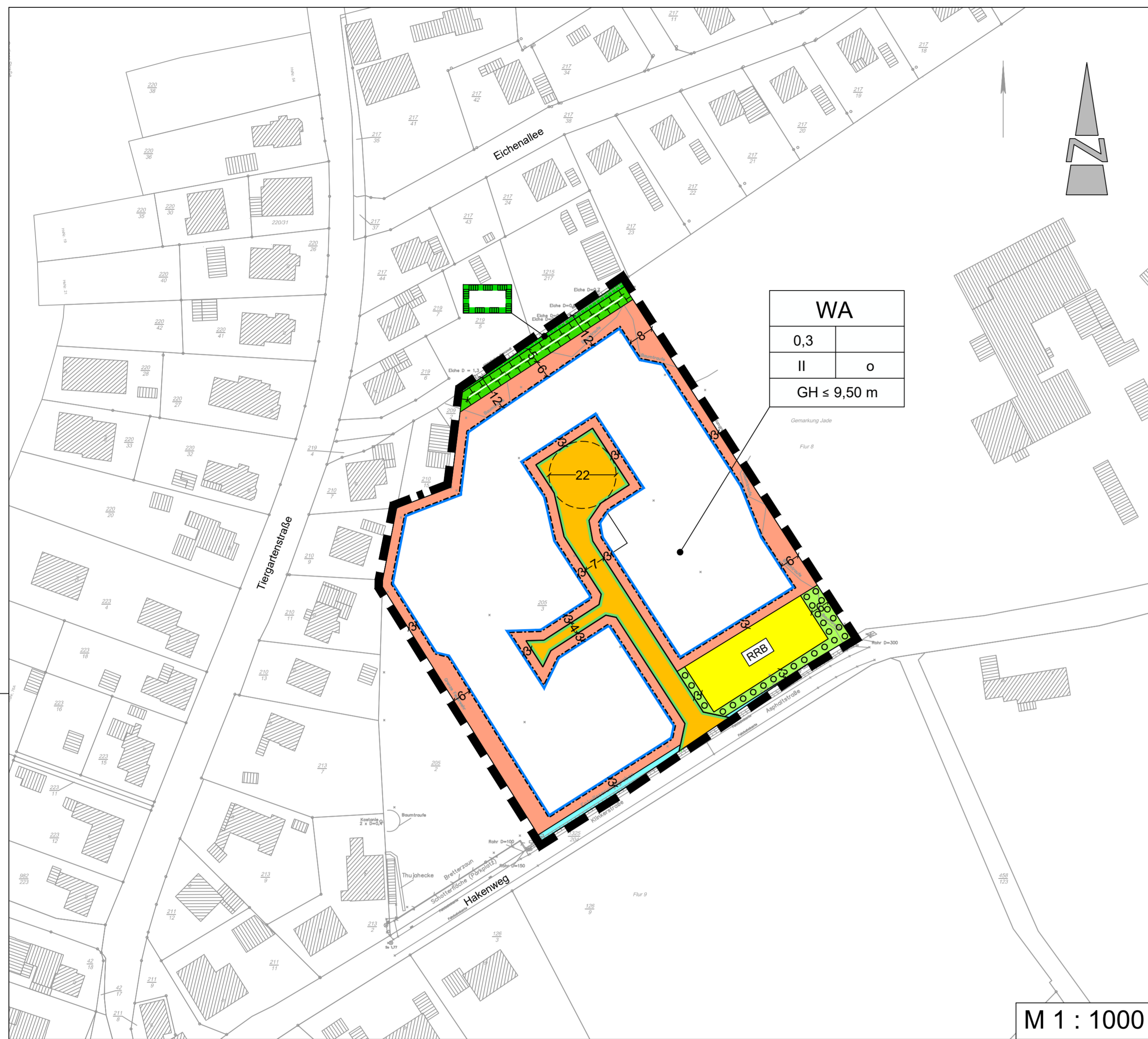


Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg"

mit örtlichen Bauvorschriften



WA	
0,3	II
GH ≤ 9,50 m	o

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH), obere Gebäudekante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Hakenweg)
- Innerhalb der nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (6) BauGB festgesetzten Wallhecken (geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 (3) NAGBNatSchG) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Flächen als halbruderaler Gras- und Staudenfluren (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und -abragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzartenpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

- Zu verwendende Pflanzenarten:
- Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Eberesche
 Sträucher: Liguster, Hartriegel, Ohrweide, Hundrose, Schlehe, Eingrifflicher Weißdorn, Schwarzer Holunder, Mehlbeere, Roteiche, Gemeiner Schneeball
- Qualitäten:
- Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Hinweise

- 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- 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 eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Zur Deckung des im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64, Teil 2 entstehenden Kompensationsdefizits in Höhe von 8.865 Werteinheiten werden folgende Flächen als Kompensationsflächen in Anspruch genommen: Gemeinde Jade, Gemarkung Jade, Flur 18, Flurstücke 254/45, 255/45, 256/45, 257/45 und 258/45 (Gesamtgröße 30.130 m²).

Örtliche Bauvorschriften

- Hauptgebäude sind ausschließlich mit Dächern einer Neigung von mindestens 25 Grad zulässig. Ausnahmsweise können geringere Dachneigungen für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachgauben, zugelassen werden.
- Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur unglasierte Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Jade den Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften, 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.
 © 2020 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.

Westerstede, den (Siegel)
 ÖbVm Menger
 Rhododendronstr. 22
 26655 Westerstede

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Siegel)
 Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Jade, (Siegel)
 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften 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 Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Jade, (Siegel)
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, (Siegel)
 Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am in Kraft getreten.

Jade, (Siegel)
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

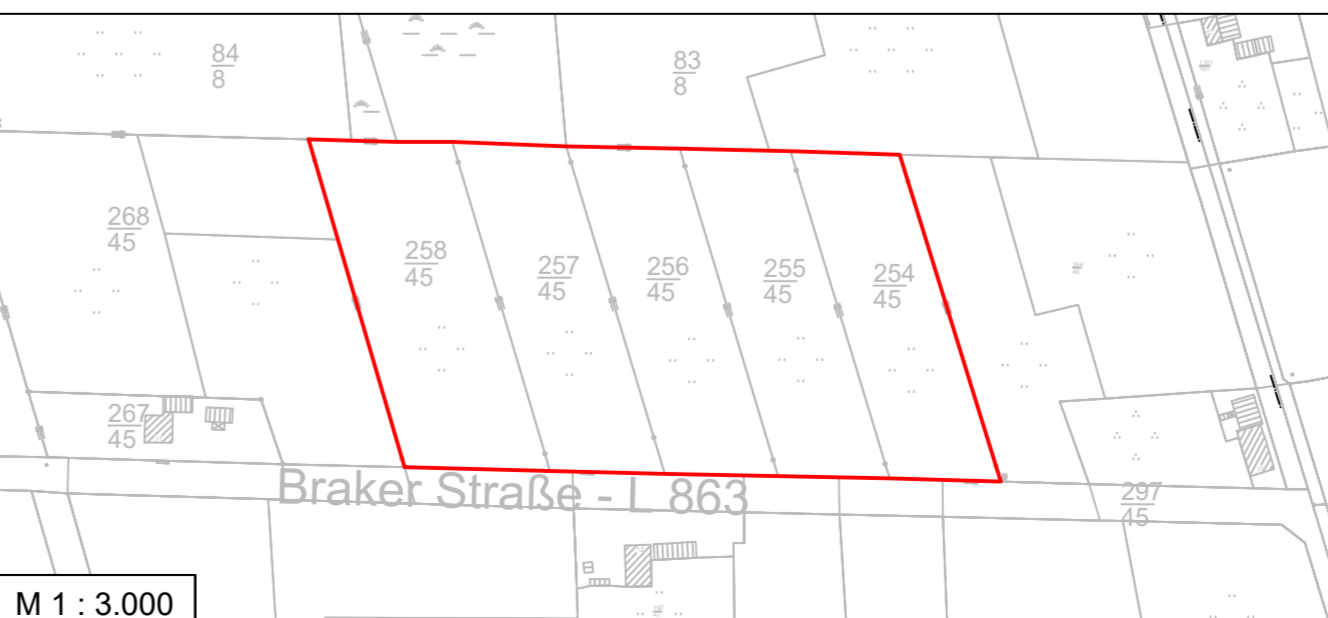
Jade, (Siegel)
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, (Siegel)
 Bürgermeister

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



Gemeinde Jade, Gemarkung Jade, Flur 18, Flurstücke 254/45, 255/45, 256/45, 257/45 und 258/45 (Gesamtgröße 30.130 m²)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 II maximal zulässige Vollgeschosse, z.B II
 GH ≤ 9,50 m maximale Gebäudehöhe, z.B. 9,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen

private Grünfläche

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

Wasserflächen

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

Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgr. von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 (3) NAGBNatSchG (Feldhecken)

9. Sonstige Planzeichen

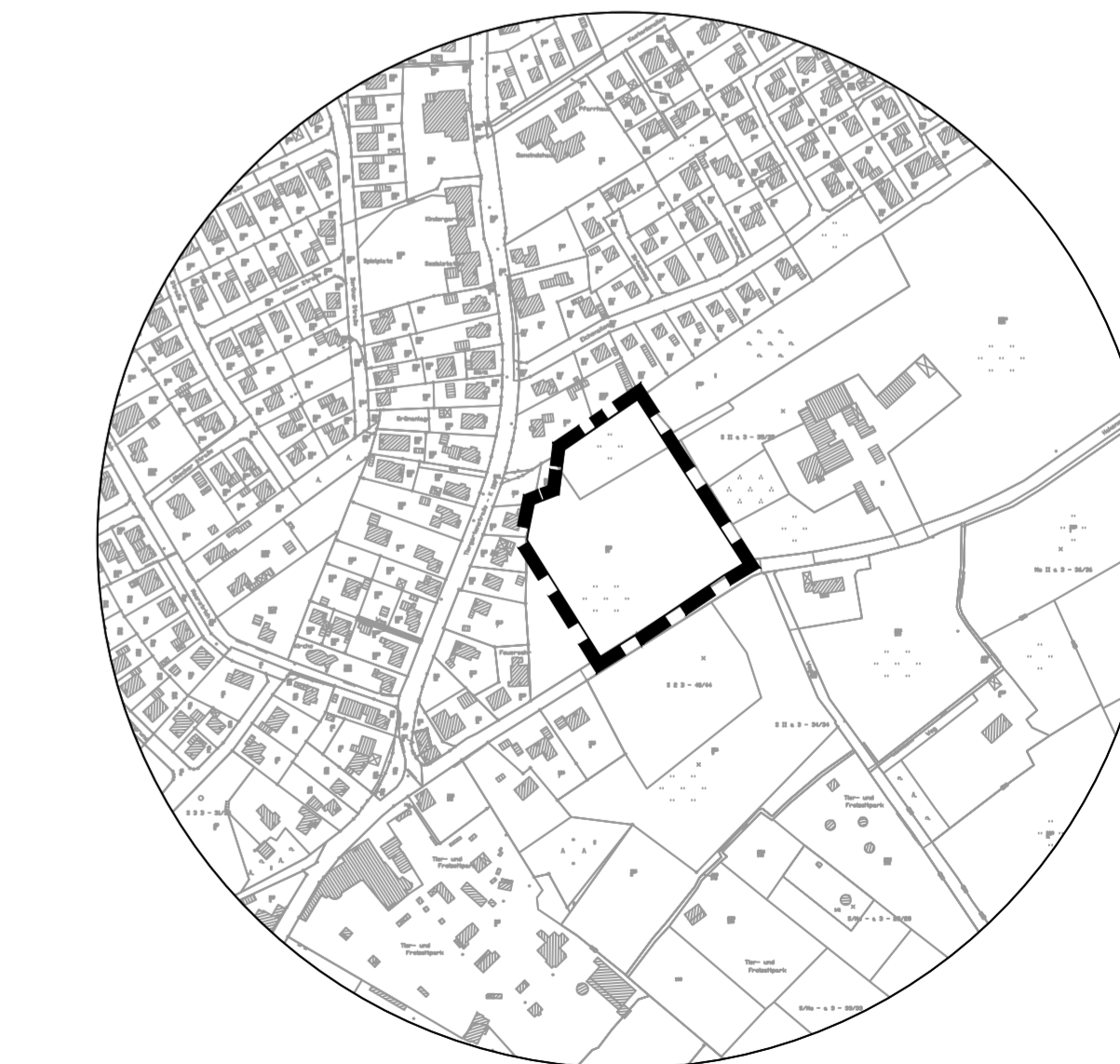
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans

Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 64 Teil II "An der Feuerwehr Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

14. November 2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
 26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de

