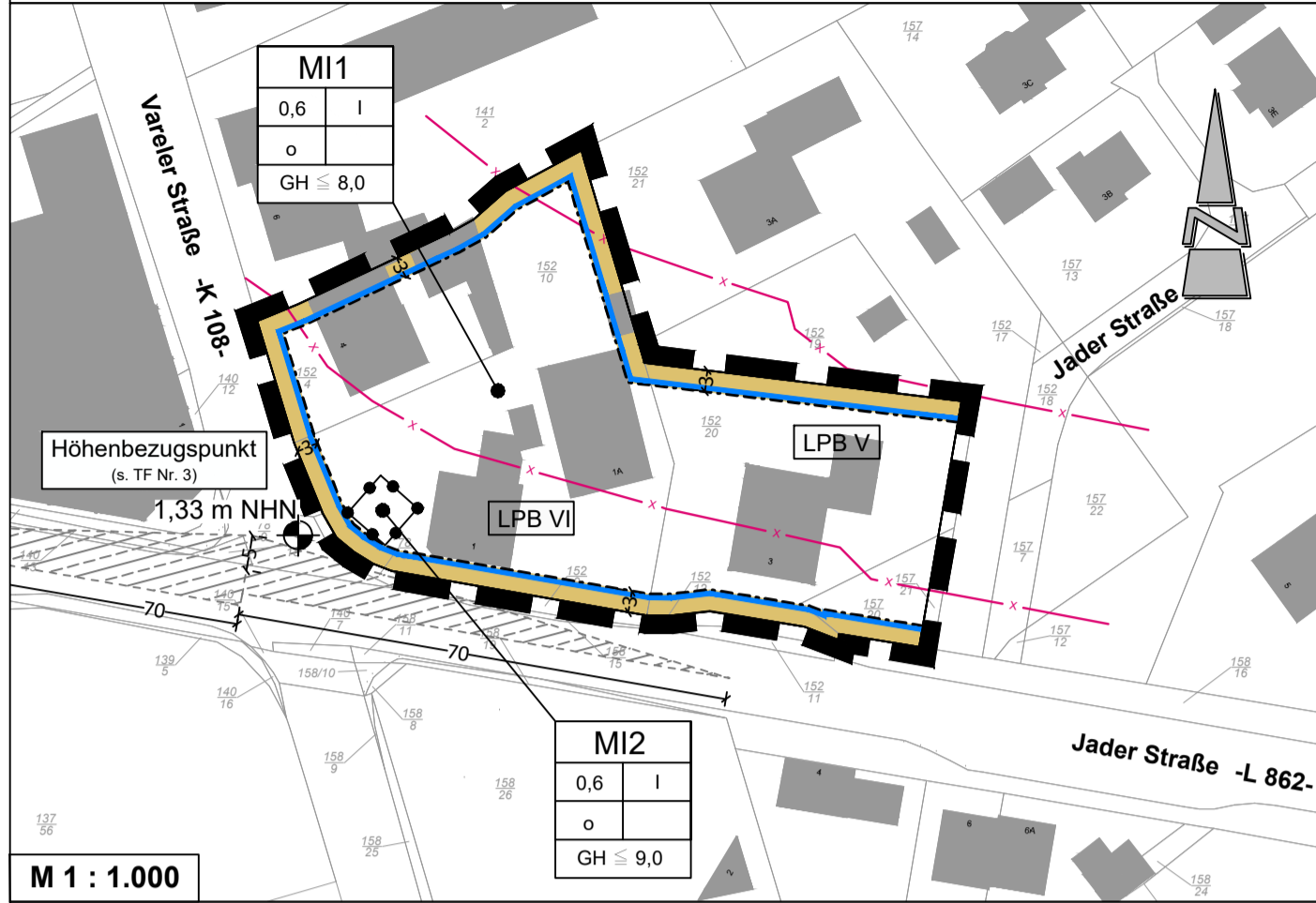


Gemeinde Jade

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

"Vareler Straße / Jader Straße"

(gem. § 13a BauGB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI1 und MI2) sind Vorhaben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante

- Unterer Bezugspunkt: Höhenbezugspunkt 1,33 NHN

- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche V - VI (LPB V - VI) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R_{w,res}$ = 45 dB

Büroräume u. ähnliches: erf. $R_{w,res}$ = 40 dB

Lärmpegelbereich VI:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R_{w,res}$ = 50 dB

Büroräume u. ähnliches: erf. $R_{w,res}$ = 45 dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden.

- Innerhalb der Lärmpegelbereiche V - VI sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite und im Schallschatten geplanter Gebäude zulässig.
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche V - VI (LPB V - VI) gem. DIN 4109-1, Tab. 7 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: Vareler Straße, Jader Straße) zugewandten Gebäudeseite mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schalldämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden.
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 (1) BNatSchG hat vor Entfernung von Gehölzen, größeren Umbaumaßnahmen oder Abriss von Gebäuden unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Bei entsprechenden Vorkommen von Lebensstätten / Individuen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / 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, Ofener 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.
- Bei der Realisierung der Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
- Von der Landesstraße 862 und der Kreisstraße 108 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in den nördlichen Grenzgraben eingeleitet werden, wenn sichergestellt ist, dass ein Grundabfluss von 1,5 l/sxha nicht überschritten wird. Zur Abflussdrosselung sind Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken für die 10-jährige Regenreihe (z.B. durch unterirdische Speicherboxen oder Rohrsysteme) vorzunehmen.
- Für die geplanten Nutzungen können im Hinblick auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber der Deutsche Bahn AG gestellt werden. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug u.ä., die von den Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jade die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Vareler Straße / Jader Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den 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.

© 2017



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) Bürgermeister

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Brake

(Siegel)

..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Siegel) Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Vareler Straße / Jader Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Vareler Straße / Jader Straße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Vareler Straße / Jader Straße" sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Vareler Straße / Jader Straße" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich durch Aushang im Rathaus der Gemeinde und durch Bereitstellung im Internet mit der Adresse www.gemeinde-jade.de bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Vareler Straße / Jader Straße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Vareler Straße / Jader Straße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Vareler Straße / Jader Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

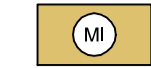
Jade, (Siegel) Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- An den Knotenpunkten Jader Straße (L862) / Vareler Straße (K 108) müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer oder Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichtbehinderungen (Bebauung), parkenden Kraftfahrzeugen und sichbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flufplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, dürfen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.
- Die genannten DIN-Vorschriften sind bei der Gemeinde Jade einzusehen.
- 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

GH ≤ 9,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

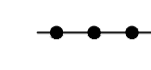
4. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes



Lärmpegelbereich gem. DIN 4109



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109

5. Informelle Darstellung



Sichtfelder / -dreiecke



Höhenbezugspunkt

Gemeinde Jade

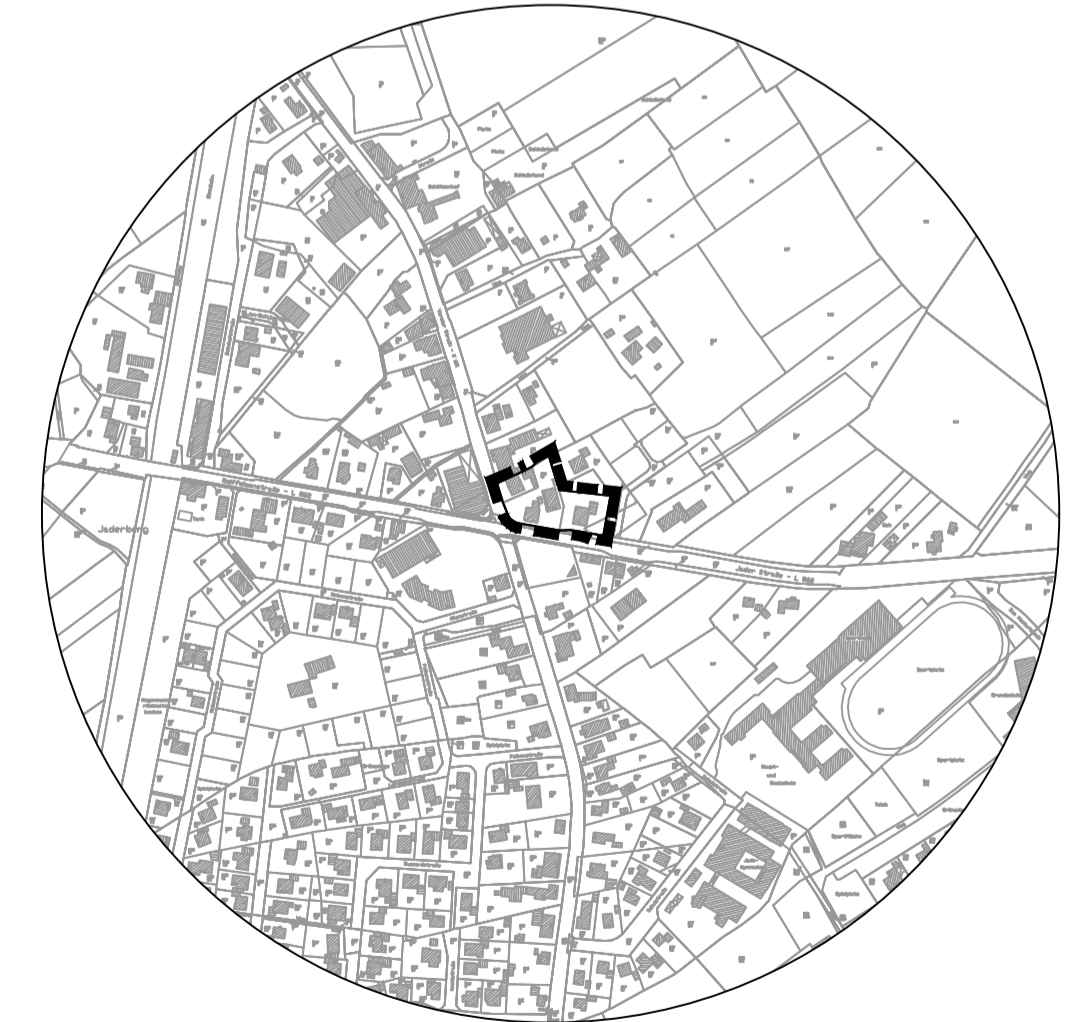
Landkreis Wesermarsch

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

"Vareler Straße / Jader Straße"

(gem. § 13a BauGB)

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

05.04.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 9116-30 www.diekmann-mosebach.de

