

Gemeinde Jade

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes mit dem Index 4 (SO 4) mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz gem. § 10 BauNVO sind Stellplätze für Reisemobile sowie die hierfür notwendigen Nebenanlagen, wie Zufahrten und Ver- und Entsorgungsanlagen, zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Gebäudes für Sanitäranlagen und Aufenthaltsräume bis zu einer Grundfläche von 150 m² zulässig.
- Innenhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit dem Index 1 und 2 (SO 1a, SO 1b, SO 1c, SO 2a, SO 2b, SO 2c und SO 2d) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO sind alle Vorhaben zulässig, die einem Tier- und Freizeitpark dienen, wie z. B. Gehege und Ställe für Tiere, Restaurants, Kioske, Fahrgeschäfte, Spielgeräten, Erholungsflächen, Schaustellungen, Läden, Eisen- und Einschienenbahnen, schwimmende Wasserfahrzeuge sowie die für den Betrieb notwendigen Lager, Garagen, Werkstätten, Gewächshäuser, Kantinen, Büro, Verwaltungsgebäude sowie Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannten Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.
- Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 3 (SO 3a und SO 3b) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO können Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gebäude für diese Wohnungen sind bis zu 12,00 m Höhe und bis zu 2 Vollgeschossen zulässig.
- Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 3 (SO 3a und SO 3b) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO sind nur Stellplätze für die Besucher des Tier- und Freizeitparks sowie, die für den Betrieb des Tier- und Freizeitparks notwendigen Lager in Gebäuden, Werkstätten, Gewächshäuser sowie deren Nebenanlagen zulässig. Fahrgeschäfte sind in diesem sonstigen Sondergebiet nicht zulässig.
- Innenhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ mit dem Index 1a, b, c (SO 1a, SO 1b und SO 1c) und 2a, b, c (SO 2a, SO 2b und SO 2c) gem. § 11 BauNVO sind Stellplätze für die Besucher des Tier- und Freizeitparks nicht zulässig.
- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes mit dem Index 4 (SO 4) mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz gem. § 10 BauNVO und der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit dem Index 1, 2 oder 3 (SO 1a, SO 1b, SO 1c, SO 2a, SO 2b, SO 2c, SO 2d, SO 3a und SO 3b) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006:12.
- Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes mit dem Index 4 (SO 4) mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz gem. § 10 BauNVO und der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit dem Index 1, 2 und 3 (SO 1a, SO 1b, SO 1c, SO 2a, SO 2b, SO 2c, SO 2d, SO 3a und SO 3b) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächennutz (GRZ) nicht überschritten werden.
- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt der baulichen Anlage
Unterer Bezugspunkt: 2,00 m über NN
- Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 2c (SO 2c) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO darf die festgesetzte Höhe für einen Aussichtsturm bis zu einer Gesamthöhe von 50,00 m überschritten werden.
- Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 2c (SO 2c) sind gem. § 9 (2) BauNVO die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen baulichen Anlagen oberhalb einer Höhe von 40,00 m erst zulässig, wenn:
 - ihre von außen sichtbaren Teile (Fassaden, Stützen, Pfeiler, Dach, Tragkonstruktion, sonstige konstruktive Elemente) nicht in Signalfarben oder vergleichbaren Farben gehalten sind, ausgenommen eine Farbgestaltung soweit sie für die Flugsicherheit erforderlich ist,
 - Andere Farben sind zulässig, wenn sich aus dem funktionalgestalterischen Zusammenhang mit dem Einzelvorhaben ein Erfordernis hierfür beibringen lässt und die Auswirkungen auf die freie Landschaft minimiert werden,
 - Die bauliche Anlage nicht beleuchtet oder angestrahlt wird,
 - Der Rundfunk- oder Fernsehempfang oder sonstige Übertragungen von Funkwellen o.ä. nicht gestört werden oder der Betreiber des Freizeipark die Kosten für Abhilfemaßnahmen trifft,
 - Die Flugsicherheit nicht gefährdet wird bzw. erforderliche Maßnahmen zu deren Sicherung ergriffen werden,
 - Der jeweils für den konkreten Einzelfall zu ermittelnde Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen wird.
- Innenhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauNVO festgesetzten privaten Grünfläche sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Maßnahmen zulässig. Für die Anlage notwendiger Zufahrten darf die private Grünfläche mehrfach bis auf eine Gesamtbreite von bis zu 25,00 m durchbrochen werden.
- Innenhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauNVO) sind vorhandene Laubgehölze zu erhalten und durch standortheimische Laubgehölze zu ergänzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind in der auf der Feststellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
Gehölzarten: Aech-Weide, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Schwarznuss, Johannisbeere, Hasel, Hartnagel, Heckenkirsche, Hundrose, Ohi-Weide, Schwarzer Holunder, Schlehe, Schneeball, Silberweide, Stieleiche, Schwarzpappel, Weißdorn.
Eine Ergänzung dieser Artenliste um heimische Laubholzarten wie Birke (*Betula pendula*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) etc. ist denkbar.
Qualität: Bäume: leichte Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm, Straucher: leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
Um eine möglichst schnelle Eingrünung und Einbindung der Sonderflächen zu erreichen, sind unter anderem schnellwüchsige Pflanzgehölze (wie z.B. Schwarzpappel, Holunder, Aechweide) im Rahmen der Abpflanzungen vorgesehen. Diese Gehölze sind nach Erfüllung ihrer Funktion (schnelle Eingrünung), je nach Erfordernis, im Zuge eines Pflegeeinsatzes zu entfernen, um anderen wertvolleren Gehölzen wie z.B. der Eiche ausreichend Entwicklungsum zu geben.
- Innenhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO sind standortheimische Laubbäume (Schwarzpappel, Stieleiche, Feldahorn, Esche, Schwarzweide, Silberweide, Eberesche, Faulbaum, Schlehe, Schwarzer Holunder, Schwarznuss, Johannisbeere, Hasel, Hartnagel, Heckenkirsche, Hundrose, Ohi-Weide, Schwarzer Holunder, Schlehe, Schneeball, Silberweide, Stieleiche, Schwarzpappel, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehe, Johannisbeere, Hundrose, Ohi-Weide, Aechweide, Schwarzer Holunder, Schneeball) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze auf 1,5 qm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.
Folgende Pflanzqualitäten sind dabei vorzusehen:
Bäume: leichte Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm, Straucher: leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innenhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauNVO ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.
- Innenhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauNVO) sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und durch standortheimische Laubbäume (Schwarzpappel, Stieleiche, Silberweide, Eberesche) und Laubsträucher (Hasel, Hartnagel, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehe, Johannisbeere, Hundrose, Ohi-Weide, Aechweide, Schwarzer Holunder, Schneeball) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze auf 1,5 qm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.
Folgende Pflanzqualitäten sind dabei vorzusehen:
Bäume: leichte Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm, Straucher: leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 3 (SO 3a und SO 3b) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und durch standortheimische Laubbäume so zu ergänzen, dass je 6 Stellplätze ein Laubbaum vorhanden ist (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauNVO).
- Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelgehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauNVO dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind entsprechende Neupflanzungen in gleicher Qualität an etwa gleicher Stelle vorzunehmen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Zu dem Verbandsgewässer III. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade ist ein Gewässerandrangstreifen von 5,00 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Satzung des Entwässerungsverbandes Jade ist zu beachten.
- Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals (einem. Reithalle) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und in stand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend.
- Bauliche Anlagen in der Umgebung der denkmalgeschützten ehem. Reithalle bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzfasern, Schichten sowie aufliegende Bodenerfahrungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalbehörde des Landkreises sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Abteilung Oldenburg, Offener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-205166-11) 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.09.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGemVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Jade in der Sitzung am 13.10.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Jade,

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen
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-Groepenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Orthotek ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den..... (Siegel)
Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von Diekmann + Mosebach & Partner.

Rastede,

..... Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.2019 öffentlich bekanntgemacht worden.

Jade,

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 14.06.2022 nach Erörterung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 02.07.2022 ordentlich durch die Tagesatzung und auf der Internetseite der Gemeinde Jade bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden ausgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 öffentlich ausliegen und war im Internet einsehbar.

Jade,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Jade hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beigelegt.

Jade,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jade,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Jade,

Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 Abs. 3 NBauO
1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ identisch.
2. Gebäude mit Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber sind nur mit geneigten Dächern (Dachneigung größer 15 Grad) zulässig.
Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
6. Zu der im Änderungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Wasserhaushaltsversorgungsleitung (500 Ge) des OÖOVV ist bei Bedarf jeweils ein 4,00 m breiter Schutzstreifen einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von freizustehenden Bäumen freizuhalten. Der Verlauf der Wasserleitung ist für den Ursprungsplan (Inkrafttreten 2001) einzuzeichnen. Die Schutzbestimmungen des OÖOVV sind zu beachten.
7. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, die mit dem Tierschutzrecht in Einklang stehen und die im Tierpark gehaltenen Tiere nicht wesentlich beeinträchtigen. Konkret sind Anlagen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
8. Die genannten DIN-Vorschriften sind bei der Gemeinde Jade einzusehen.
9. Es ist die Bauantragsverordnung - 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.
10. Durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 zulässigen Eingriffe verbleibt ein Kompensationsflächendefizit von 29.792 m² (Schutzgut Pflanzen) sowie 11.289 m² (Schutzgut Boden). Folgende Flurstücke werden hierfür als Kompensationsflächen in Anspruch genommen:

- Flurstück 254/87, Flur 4, Gemarkung Jade (Flächengröße: 27.316 m²; anteilig auf 9.030 m²),
- Flurstück 241/82, Flur 4, Gemarkung Jade (Flächengröße: 53.563 m²; anteilig auf 29.685 m²),
- Flurstück 193/1, Flur 8, Gemarkung Großesmeer (Flächengröße: 16.643 m²; anteilig auf 2.357 m²).

Die für die Ursprungsplanung eingestellten Kompensationsflächen sind weiterhin Bestandteil auch dieser 2. Änderung. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 144 und 146 mit einer Gesamtgröße von ca. 2,06 ha und das Flurstück 282/212, Flur 10, Gemarkung Jade mit einer Gesamtgröße von ca. 3,2 ha, wobei insgesamt 4,26 ha als Kompensationsflächen weiterhin zu sichern sind.

11. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli zulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Rodröcke zurückgeschritten werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den genannten Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
12. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 37 und dessen 1. Änderung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ersetzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO: Sondergebiete, die der Erholung dienen; Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz
 - SO: sonstige Sondergebiete; Zweckbestimmung: Tier- und Freizeitpark
- Maß der baulichen Nutzung**
 - H ≤ 22,0 m: Gebäudehöhe als Höchstmaß (H); z.B. 22,0 m
 - GRZ 0,5: zulässige Grundflächennutz (GRZ); z.B. 0,5
- Bauweise, Baugrenzen**
 - Baugrenze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - RRB: Flächen für die Abwasserbeseitigung; hier: Regennrückhaltebecken
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - Hauptwasserleitung (unterirdisch)
- Grünflächen**
 - private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche; hier: Gewässer III. Ordnung
- 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 Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - LB: Geschützter Landschaftsbestandteil
- Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - D: Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Emissionskontingente, (t) Tag- und (n) Nachtwerte

Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3

Übersichtsplan ummaßstäblich

