

# Gemeinde Jade

## Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof"



### TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 i.V.m. § 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI - MI3) gem. § 6 BauNVO sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 4, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Verkaufsstellen) sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 und 6 BauNVO).

3. Innerhalb der in den Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO sind beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen passive Schutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen (s. Anlage 1).

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen von Außenbauteilen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. a. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R<sub>w</sub>res durch die Außenbauteile (Fenster, Dach und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich I:  
R<sub>w</sub>res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,  
R<sub>w</sub>res = 30 dB für Büroräume u. a.

Lärmpegelbereich II:  
R<sub>w</sub>res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,  
R<sub>w</sub>res = 30 dB für Büroräume u. a.

Lärmpegelbereich IV:  
R<sub>w</sub>res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,  
R<sub>w</sub>res = 35 dB für Büroräume u. a.

Lärmpegelbereich V:  
R<sub>w</sub>res = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,  
R<sub>w</sub>res = 40 dB für Büroräume u. a.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und 4109-2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Schalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>ges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Befüllung über die lüftungsgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verbleibenden Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmern) auf die lüftungsgewandten Nordseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lümmelränder gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lüftungsgewandten Bereiche sind entsprechende Pegeländerungen zu erzielen.

Auf den lüftungsgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist auf Zulassungsbasis zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmchutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß der DIN 4109-1 zu ermitteln. Sofern die Wohnbebauung näher als 120 m an den Schießstand heranreicht, sind folgende Schutzmaßnahmen zur Vermeidung der Schallabstrahlung erforderlich:

Lärmeschutzwall/wand seitlich des Schießstandes in einer Höhe von 3 m über Gelände. Schließung der zwischen dem seitlich gemauerten Blenden liegenden offenen Bereiche. Die neuen Lärmeschutzwände können entweder an die bereits vorhandenen gemauerten Blenden anschließen und so eine geschlossene Wand bilden oder alternativ kann eine neue Lärmeschutzwand auf der bestehenden, bisher mit einem Zaun versehenen Grenzmauer errichtet werden.

4. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI), in der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a), sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung von max. 75,00 m

5. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) mit der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 19,00 m und Doppelhäuser eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

6. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) mit der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise für Einzelhäuser und Doppelhäuser mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 19,00 m und Doppelhäuser eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen. Hausgruppen sind bis zu einer Länge von max. 50,00 m zulässig.

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

7. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) mit der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise für Einzelhäuser und Doppelhäuser mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 23,00 m und Doppelhäuser eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen. Hausgruppen sind bis zu einer Länge von max. 50,00 m zulässig.

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

8. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1, WA 3) sind je Einzehhäuser maximal sechs Wohnheiten oder je Doppelhäuser maximal drei Wohnheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO). Hausgruppen erhalten keine Vorgaben / Beschränkungen zu Wohnheiten. In dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine Wohnheit je Einzehhäuser oder je Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO).

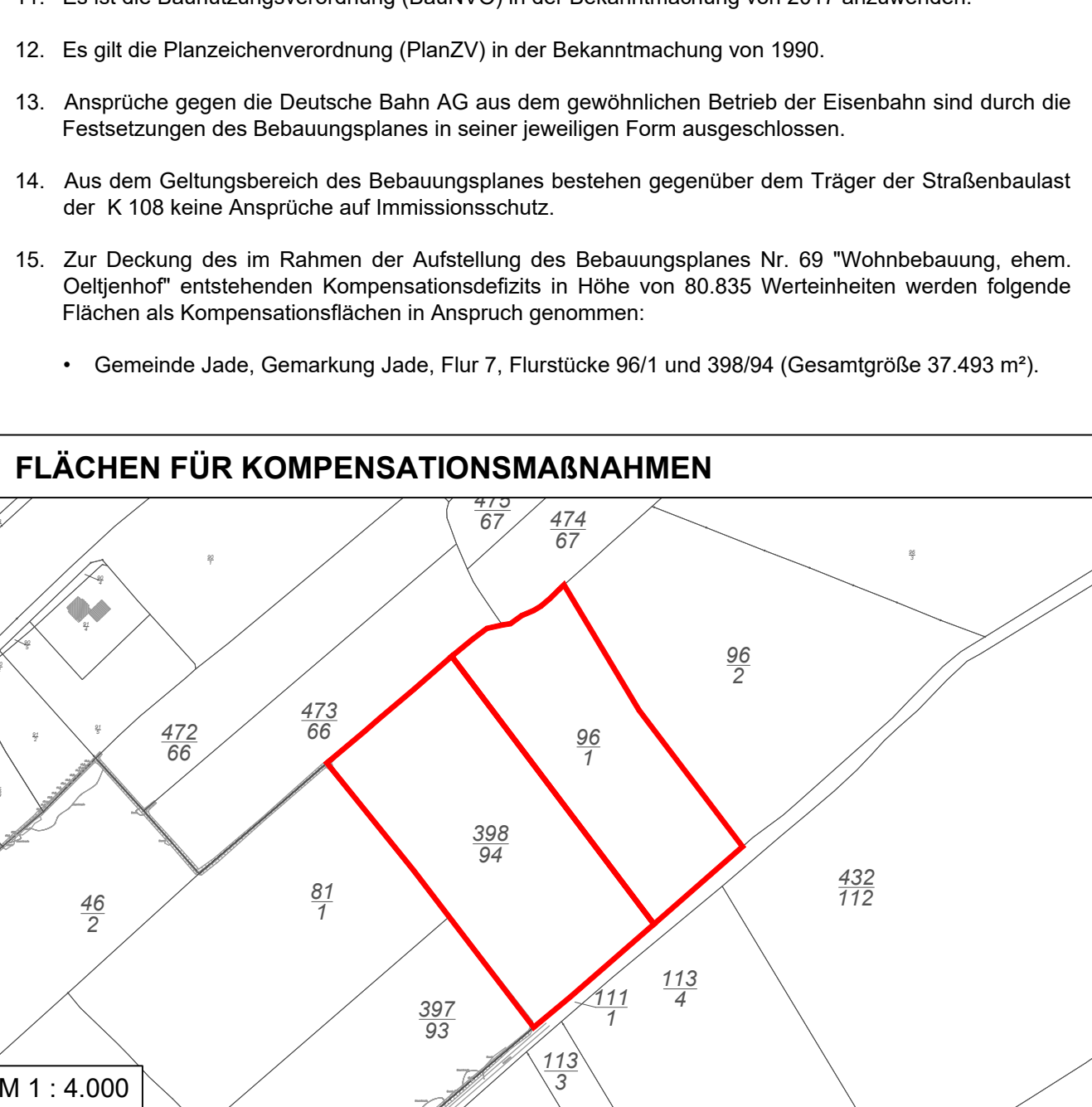
9. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Schrittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
Traufhöhe (TH): Obere Firstkante  
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.

Die festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts, Lüftungseinrichtungen sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes. Für Sendee- und Telefontennen gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.

- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücke sind Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
  - Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene Intensivgrünland durch Extensivierung zu einem mesophilen Grünland zu entwickeln.
  - Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % primär mit Photovoltaikmodulen oder (alternativ) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der erneuerbaren, solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarstromfeste). Dies gilt auch für Flachdächer mit weniger als 15° Neigung, für die eine Dachbegrünung verpflichtend ist. Überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.
  - Dachflächen, mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad, sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 20a BauNVO). Mindestens 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und die Abwägung bei der Abwägung oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.
  - Innerhalb des Plangebietes ist für je 200 m² der Grundstücksflächen mindestens ein kleinblütiger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Pflanzarten:
- Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Eingriffeliger Weißdorn, Zweifrigger Weißdorn, Vogelkirsche, Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Stielobst, Gestreifte Winterernte, Krügers Dickstiel, Wildeshauser Renette, Schöner aus Lütten, Alkome.
- Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charnae, Neue Pontau, Holländische Zuckerbirne, doppelte Philippbirne
- Pflaumensorten: Nancy-Mirabelle, Graf Athans, Wangenheim Frühzweitsche, Hautzweitsche
- Kirschsorten: Oktavia, Dönnissens Gelbe Knoopkirsche, Valeska, Schattenmorelle
- Qualitäten:
- Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm
15. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO sind die vorhandenen Gehölze und sonstigen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-PLP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Ergänzend sind standortgerechte, heimischen Gehölzpflanzen mit Strüchern vorzuziehen auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.
- Zu verwendende Pflanzarten:
- Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche  
Straucher: Feldahorn, Haselnuss, Ohrweide, Hundrose, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn
- Gehölzqualitäten:
- Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm  
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Straucher: Heister, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
16. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauNVO sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-PLP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der letzten Festsetzung Nr. 15 zu entnehmen.
17. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauNVO festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
18. Innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauNVO die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen und Werbeanlagen mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warm-weiße LEDs). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtemission nur auf die zu beleuchtete Fläche erfolgt.
19. Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 24 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Fläche die Festsetzungen zur Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nur zulässig ist, wenn ab Geländeoberkante eine 3 m hohe Lärmuschutzwand- und/oder -wall-Kombination seitlich des außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Schießstandes besteht. Alternativ kann auch eine neue Lärmuschutzwand auf der bestehenden Mauerwerk errichtet werden. Zusätzlich müssen die offenen Blenden an der Wand des Schießstandes geschlossen werden. Sind die genannten Maßnahmen nicht umgesetzt, so ist eine Bebauung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet nicht zulässig. Die Flächen werden dann in der Art der Nutzung bis zu einer Ausdehnung von 50,00 m an den Schießstand heran als Mischgebiet festgesetzt. Das jeweilige Maß der Nutzung bleibt von dieser Änderung der Art der Nutzung unberücksichtigt. In einem Radius von näher als 50,00 m an dem Schießstand sind bei Nichtumsetzen der aktiven Schallschutzmaßnahmen eine Nachrüstung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ausgenommen von den Änderungen bei Nichtumsetzen der aktiven Maßnahmen ist die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Verkehrsfläche und die schon bestehenden Grünflächen mit Erhalt- und Anpflanzungsfestsetzungen.

- ### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Landesriess sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie Abteilung Oldenburg - Offener 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.
  - Veränderungen an Gewässern sowie die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser ist bei der Wasserbehörde des Landesriess Wesermarsch zu beantragen.
  - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bundesbehörde zu benachrichtigen.
  - Die Verwendung von Gesteins- und Mineralenkörnern (z. B. Kies oder Schotter) ist auf den Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenseite nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Beteinfassungen sowie Zugänge und Zufahrten.
  - Die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen sowie die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-PLP 4) sind während der Bauarbeiten zu beachten.
  - Bei der Ausbringung von Saatgut auf der Maßnahmenfläche M (MF1) innerhalb des Plangebietes ist spätestens nach dem 1. März 2020 ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - „Nordwestdeutsches Tiefland“, zertifiziert nach den Zulassungs- voraussetzungen des „Saatgutverkehrsgesetzes“ gemäß VVM-Standard „VVM-Regiosaat“ oder gleichwertiger Art zu verwenden.
  - Die Baufeldröpfung/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 oder Röhrichte beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeitraumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Gebäuden im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
  - Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BImSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit dem § 44 BImSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
  - Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerflusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
  - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Jade im Rathaus, Baumt, eingesehen werden.
  - Es ist die BauNVO in der Bekanntmachung von 2017 anzuwenden.
  - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Bekanntmachung von 1990.
  - Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen.
  - Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 108 keine Ansprüche auf Immissionsschutz.
  - Zur Deckung des im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" entstehenden Kompensationsflächens in Höhe von 80.835 Verteilheiten werden folgende Flächen als Kompensationsflächen in Anspruch genommen:
    - Gemeinde Jade, Gemarkung Jade, Flur 7, Flurstücke 961 und 398/94 (Gesamtgröße 37.493 m²).



### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bauplanungsrechtes (BauPl) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Jade am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Jade, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2022 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg - Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03.11.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der nur zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Westerstede, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Vermessungsbüro Menger (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure)  
..... (Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach + Partner.

Rastede, ..... (Unterschrift) ..... Bürgermeister

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauNVO am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Jade, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauNVO beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauNVO am ..... ortsbüchlich durch Aushang im Rathaus der Gemeinde Jade und durch Bereitstellung im Internet (www.gemeinde-jade.de) bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich im Rathaus der Gemeinde ausliegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde (www.gemeinde-jade.de) einsehbar.

Jade, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauNVO in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauNVO als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 69 Abs. 8 BauNVO beigefügt.

Jade, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" ist gem. § 10 Abs. 3 BauNVO am ..... im Internet unter der Adresse www.gemeinde-jade.de im elektronischen amtlichen Verkündungsblatt der Gemeinde Jade verkündet, bzw. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Jade, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" ist gem. § 215 BauNVO die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 69 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### ANLAGE 1: LÄRMPEGELBEREICH (VORBELASTUNG VERKEHRLÄRM IM OG)

Legende in dB(A):

- 55-60 LPB I
- 60-65 LPB II
- 65-70 LPB III
- 70-75 LPB IV
- 75-80 LPB V
- 80-85 LPB VI

### Zeichenerklärung

- Rechengelände
- Fläche
- Straßenseite
- Emissionseine
- Oberrand
- Wand
- Straßenseite
- Emissionseine
- Oberrand

Büro für Lärmrecht  
Westenburg 29  
26871 Papenburg

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- MI Mischgebiete (MI)

max. 1 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. 1

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Höchstmaß Grundstücksflächenzahl (GFZ), z.B. 0,3
- 0,3 zulässige Geschosshöhe (GRZ), z.B. 0,3
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
- FH ≤ 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)
- TH ≤ 6,00 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

#### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

#### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung: Sammelstelle für Müllbehälter an Abfuhrtagen

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

- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Transformatorstation
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)
- Zweckbestimmung: Pumpwerk

#### 6. Sonstige Planzeichen

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Schützenplatz
- private Grünflächen
- Erhaltung von Einzelbäumen

#### 7. Planung, 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen mit zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzungen innerhalb eines Baugeländes

#### 9. Informelle Darstellungen

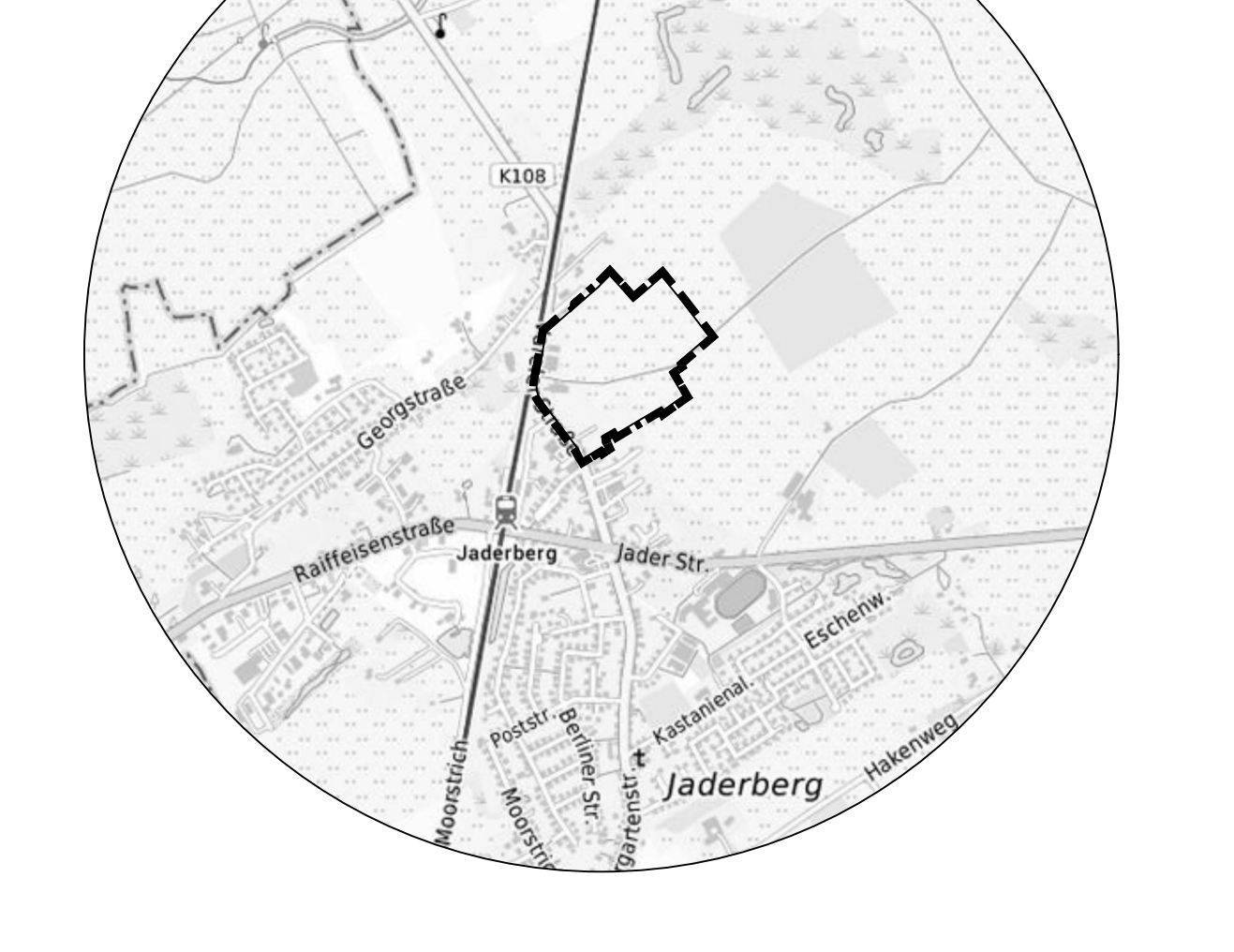
- Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II
- Bereich für Festsetzungen auf Zeit i. V. m. TF19
- Sichtdreiecke
- Bemaßungen in m

# Gemeinde Jade

## Landkreis Wesermarsch

### Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof"

Übersichtsplan unmaßstäblich  
VMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2023



Entwurf 08.02.2024

Diekmann + Mosebach + Partner  
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede • Oldenburger Straße 86 (04402) 97730-0 • www.diekmann-mosebach.de