INGENIEURBÜRO THALEN
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8686
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9

Gemeinde Jade

INGENIEURBÜRO THALEN
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8586
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

1. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 20.5. 1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 gemäß § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBau) in den z.Zt. gültigen Fassungen beschlossen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient gemäß § 1 PlanzVO ein amtlicher Flurkartenauszug i.M. 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Varel nach dem Stande von September 1980.

3. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 9 liegt im Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch die Tiergartenstraße;
- im Süden durch das Bebauungsplangebiet Nr. 6 der Gemeinde Jade;
- im Westen durch die Eisenbahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven;
- im Norden durch die Teilflurstücke 258/2, 862/70, 1214/263, 1165/266 und 268/4.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung genau gekennzeichnet.

INGENIEURBURO THALEN
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8686
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Richtlinien des § 9 BBauG zum Inhalt von Bebauungsplänen, sowie der Baunutzungsverordnung in den z.Zt. gültigen Fassungen.

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan

5.1 Planungsanlaß

Die südlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegenden Flurstücke, die durch den genehmigten Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Jade als Mischgebiet ausgewiesen wurden, sind inzwischen überwiegend bebaut.
Im Ortsteil Jaderberg besteht nach wie vor eine ungebrochene Nachfrage nach Baugrundstücken mit ein- und zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes trägt die Gemeinde Jade diesem Bedarf Rechnung und führt die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen einer Wohnbebauung zu.

INGENIEURBÜRO THALEN
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8686
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

5.2 Ziele der Planung

Das Bebauungsplangebiet besteht z.Zt. aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es liegt in zentraler Lage Jaderbergs und ist im Norden von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben. Insofern bildet die jetztige unbebaute Fläche eine städtebauliche Lücke.
Die Gemeinde Jade strebt langfristig an, diese Lücke durch eine Wohnbebauung zu schließen.

In Vorarbeit zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Jade wurde eine planerische Konzeption erarbeitet, die eine städtebauliche Entwicklung für die betreffenden, zur Zeit noch unbebauten Flächen aufzeigt. Der gesamte Bereich zwischen der Raiffeisenstraße, der Tiergartenstraße, der Poststraße und der Eisenbahnstrecke wurde dabei als eine Einheit betrachtet, die sich in die vorhandene Bebauung innerhalb der Ortschaft Jaderberg einfügt.

Aus diesem Vorentwurf wurde der Bebauungsentwurf zu diesem Bebauungsplan entwickelt. Insbesondere die Festlegung der Verkehrsflächen steht in einem unmittelbaren Zusammenhang zur Gesamtkonzeption.

6. Verhältnis zur kommunalen Bauleitplanung

6.1 Vorbereitende Planung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1977 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

INGENIEURBÜRO THALEN
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8686
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

Zur Realisierung der dargestellten Planungsziele und der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Um die Übereinstimmung des Planes mit der vorbereitenden Bauleitplanung herzustellen, hat der Rat der Gemeinde Jade mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 in seiner Sitzung am ~~5.5.1980~~ 20.5.1980 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. P

Diese Änderung beinhaltet die Umnutzung des Geltungsbereiches von "Flächen für die Landwirtschaft" in "Mischgebiet".

Mit dem Inkrafttreten der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Übereinstimmung zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung und dem Bebauungsplan Nr. 9 hergestellt.

6.2 Anschlußplanungen

Südlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes schließt das Bebauungsplangebiet Nr. 6 der Gemeinde Jade an. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden in der planerischen Gesamtkonzeption und dem Vorentwurf für das Gesamtgebiet berücksichtigt. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen, so daß ein nutzungsgleicher Übergang besteht.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des vorab erläuterten Planungskonzeptes werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu bebauenden Flächen als "Mischgebiet" ausgewiesen.

INGENIEURBÜRO THALEN
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8686
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 (II Vollgeschosse) und die im Ortsbereich zum Teil vorhandene zweigeschossige Bebauung wird für das Baugebiet eine Bebauung bis zu zwei Vollgeschossen (Höchstgrenze) zugelassen.

Es sind weiterhin folgende Maße der baulichen Nutzung max. zulässig:

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	=	0,8

Diese Festsetzungen stehen im Einklang mit dem in § 17 BauNVO angegebenen zulässigen Maß der baulichen Nutzung für zweigeschossige Bebauung in Mischgebieten.

7.3 Bauweise

Um eine lockere Bebauung, "Wohnen im Grünen" zu gewährleisten, ist für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt worden.
Zugelassen sind unter diesem Aspekt nur Einzel- und Doppelhäuser.

7.4 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Tiergartenstraße und über die von der Poststraße abzweigende Bussardstraße, Drosselstraße, sowie Meisenstraße.

INGENIEURBÜRO THALEN
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8686
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

Die innere Erschließung ist durch die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

- Die Planstraße A wurde im Hinblick auf die Gesamtplanung (Anbindungsmöglichkeit) mit einer Breite von 9,00 m festgelegt (5,00 m Fahrbahn, beidseitige 2,00 m breite Gehwege).

- Die Planstraßen B und C wurden mit einer Breite von 8,50 m festgelegt, um bei Anordnung einer 4,50 m breiten Fahrbahn, eines 2,00 m breiten Park-Grünstreifens, eines 1,50 m breiten Gehweges und eines 0,50 m breiten Schutzstreifens die erforderlichen Parkplätze zu schaffen.

- Die Bussard-, Drossel- und Meisenstraße werden in dem vorhandenen Querschnitt (10,00 m Breite mit 6,00 m Fahrbahn und beidseitigen 2,00 m breiten Gehwegen) weitergeführt und die Meisenstraße mit einem Wendehammer versehen, um eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge zu schaffen.
  Die Drosselstraße erhält im BP-Gebiet Nr. 17 einen Wendeplatz, dessen Ausbau sofort mit ausgeführt werden soll.

  Am Wendeplatz der Meisenstraße werden Parkplätze, sowie Grünflächen angeordnet, um eine Durchführung der Straße bei Verwirklichung der Gesamtplanung zu ermöglichen.

7.5 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz wurde in der Nordostecke des Bebauungsplangebietes angeordnet. Im Hinblick auf die Gesamtplanung kann er nach Norden vergrößert werden und liegt so zentral im Gesamtgebiet.

INGENIEURBÜRO THALEN
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8686
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

Nachweis der Spielplatzgröße

Bauflächen	30.610 m²
bei einer Geschoßflächenzahl	
von 0,8 = 30.610 x 0,8 =	24.488 m²
davon 2 % =	489,8 m²
Festgesetzt wurde ein Platz	
zur Größe von	750 m²

7.6 Immissionsschutz

Entlang der Bundesbahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven wird ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall errichtet, um dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen.

8. Flächenübersicht

1. Bauflächen		
Mischgebiet	ca.	30.610 m²
2. Grünflächen		
Spielplatz	ca.	750 m²
3. Flächen für die Erschließung		
Straßenflächen	ca.	4.890 m²
4. Gesamtfläche	ca.	36.250 m²

9. Versorgung und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

INGENIEURBÜRO THALEN
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8686
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

9.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) angeschlossen. Die durch das Planungsgebiet verlaufende 20 kV-Leitung wird zur gegebenen Zeit verkabelt.

9.3 Gas-Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist durch die EWE sichergestellt.

9.4 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Wesermarsch angeschlossen.

9.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Kanalisierung des Planungsgebietes mit Anschluß an die vorhandene Kläranlage.

10. Folgemaßnahmen

Aus den Planungsmaßnahmen dieses Bebauungsplanes ergeben sich für die Gemeinde Jade keine Folgemaßnahmen.

INGENIEURBÜRO THALEN
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8686
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

11. Kosten

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden voraussichtlichen Kosten betreffen die Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie die Einrichtung eines Kinderspielplatzes.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 800.000,-- DM.

90 % der Erschließungskosten werden auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Die Gemeinde Jade trägt 10 % der Kosten, das sind ca. 80.000,-- DM.

12. Frühere Festsetzungen

Entgegenstehende oder vergleichbare Festsetzungen im Bereich gegenständigen Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in der z.Zt. gültigen Fassung außer Kraft.

13. Sonstiges

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Nds. Denkmalsschutzgesetz vom 30.5.1978, Nds. GVBl. S. 517).

INGENIEURBÜRO **THALEN**
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8686
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

BLATT

Im Auftrage der Gemeinde Jade
ausgearbeitet:

Neuenburg, im Oktober 1980
-"- Oktober 1981 /Pf.

Thalen

Anerkannt:

Jade, den 6. Jan. 1983

Gemeinde Jade

(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

INGENIEURBÜRO THALEN
HUMBOLDTSTR. 3 · TEL. 04452/8686
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

Anmerkung:

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG in der z.Zt. gültigen Fassung in der Zeit vom 15.5.1981 bis einschließlich 15.6.1981 ausgelegen.

Jade, den 6. Jan. 1983

(Gemeindedirektor)