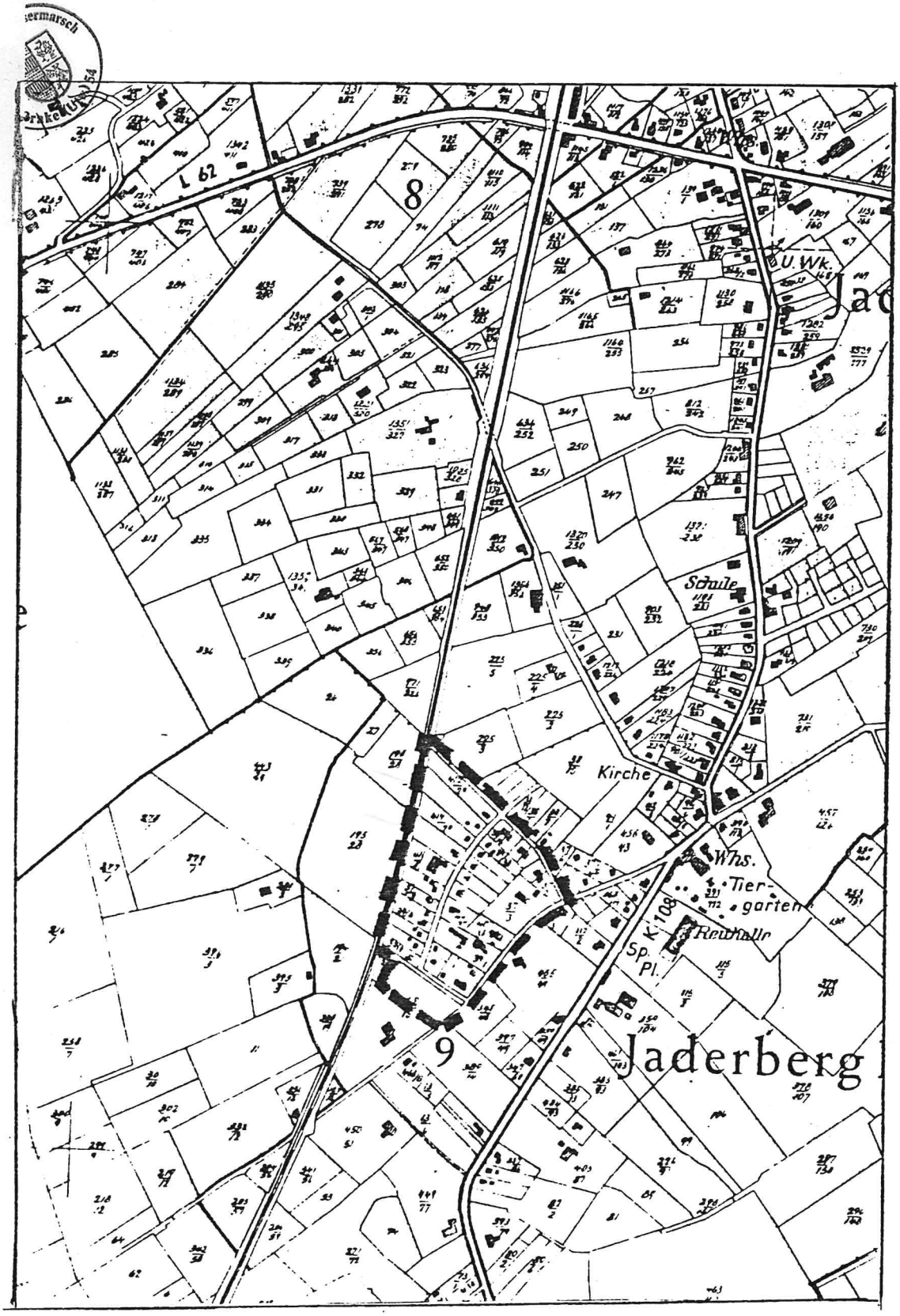
GEMEINDE JADE



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11

G E M E I N D E J A D E

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 11 - Schlesierstraße

1. Planaufstellung

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der z.Z. gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der z.Z. gültigen Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der z.Z. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Jade in seiner Sitzung am 9. Dez. 1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, Schlesierstraße, im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient gemäß § 1 PlanzVO ein amtlicher Flurkartenauszug i.M. 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Varel.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung genau gekennzeichnet.

4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die im § 9 BBauG in der z.Z. gültigen Fassung aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der z.Z. gültigen Fassung.

5. Allgemeines

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Ortsteiles Jaderberg. Er wurde unter Berücksichtigung der gemeindlichen Zielsetzung aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig und im Hinblick auf die räumlichen Bedingungen, auf die Angaben über die Art der vorhandenen und der künftigen baulichen Nutzung und auch im Hinblick auf die Verkehrsbeziehung.
Da ein Großteil der vorhandenen Flurstücke eine Länge von 80 m und mehr haben, beabsichtigen viele Grundstückseigentümer, im hinteren Bereich der Grundstücke noch ein Wohnhaus zu errichten. Dieses wird durch die Schaffung neuer Verkehrswege erleichtert.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 2, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8.

7. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die K 108. Die innere Erschließung erfolgt durch die Bergstraße und Schlesierstraße. Ein Teil der Grundstücke wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche erschlossen.

7.0 Schutz vor Emmissionen

Im westlichsten Bebauungsplangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden Bundesbahnkörper der Strecke Wilhelmshaven-Oldenburg wird zum Schutz vor Emissionen ein Lärmschutzwall mit einer Basisbreite von 12 m und einer Höhe von

8. Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

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

8.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet wird an die Versorgungsleitungen der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) angeschlossen.

8.3 Müllbeseitigung

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

8.4 Abwasserbeseitigung

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

8.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluß an den vorhandenen Kanal.

8.6 Gasversorgung

Das geplante Baugebiet kann an das Gasnetz (Erdgas) der EWE angeschlossen werden.

9. Kinderspielplatz

Plangebietsgröße: 75 000 m^2
Größe des Kinderspielplatzes:
75 000 x 0,8 x 0,02 = 1 200 m^2

Die Flächenbedarfsermittlung für den Kinderspielplatz beträgt 1 200 m^2. Die festgesetzte Größe des Kinderspielplatzes beträgt 1 700 m^2.

Ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 900 m^2 liegt zentral im Plangebiet innerhalb vorhandener Bebauung.
Ein weiterer Kinderspielplatz in einer Größe von 800 m^2 liegt im südlichen Planbereich.

10. Kosten

An Kosten entstehen der Gemeinde insgesamt DM: 20.000,--

Kanalisation ist vorhanden, ebenfalls die Beleuchtung der Erschließungsstraßen.
Lediglich für die innere Erschließung ist eine Stichstraße von ca. 155 m Länge und einer Breite von 4,50 m vorgesehen.

Jade, den 26.6.1984/6.12.1984

.....

Bürgermeister

Gemeinde Jade

.....

Gemeindedirektor

bitte wenden!

G e m e i n d e J a d e

Bebauungsplan Nr. 11 -Schlesierstraße-

Der vom Rat der Gemeinde Jade in seiner Sitzung am 9.12.1982 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 11 ist mit Verfügung des Landkreises Wesermarsch vom 5.3.1985 mit folgender Bedingung genehmigt worden:

"Textliche Festsetzung
Im westlichen Bebauungsplangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden Bundesbahnkörper der Strecke Wilhelmshaven-Oldenburg wird zum Schutz vor Emissionen ein Lärmschutzwall mit einer Basisbreite von 12 m und einer Höhe von 3 m angelegt."

Der Rat der Gemeinde Jade ist dieser Bedingung mit Beschluß vom 1.4.1985 beigetreten. Die Bedingung wird textlich und zeichnerisch in die Planzeichnung sowie in die Begründung entsprechend aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insgesamt belegen im Ort Jaderberg, wird begrenzt

- im Westen durch die Eisenbahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven;
- im Norden durch die Gemeindestraßen Schlesierstraße und Am Wall;
- im Osten durch die Bergstraße;
- im Süden durch das Flurstück 15/5 der Flur 9.

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 11 nebst Begründung kann ab sofort während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Jade, 2933 Jade 1, Zimmer 10, von jedermann eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 12 BBauG in Kraft getreten.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1, Satz 1 und 2 und Abs. 2 BBauG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ebenso wird auf die Vorschriften des § 155 a Abs. 1 und 3 BBauG hingewiesen, wonach eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes geltend gemacht worden ist.
Dies gilt nicht für die Verletzung von Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung.

Jade, den 3.4.1985

Hellwig

Gemeindedirektor