



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 13 - "Schütte"
der Gemeinde Jade

1. Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

- a) § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO);
- b) Erster Teil - Bauleitplanung - des Bundesbaugesetzes (BBauG),
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),
- d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO)

- jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung -.

1.2 Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 - "Schütte" - in der Ortschaft Jaderberg hat der Rat der Gemeinde Jade am 9.12.1980 beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf einem z.Zt. noch unbebauten Gelände westlich der Straße "Moorstrich".

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 225/15 der Flur 8 und einen Teil der südlichen Grenze des Flurstückes 225/11 der Flur 8,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 225/17 der Flur 8 und der westlichen Grenze der Straße "Im Wiesengrund",

- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 38/31, 38/22 und 38/11 der Flur 9,
- im Westen durch die östliche Grenze der Straße "Am Wall".

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke 225/27, 225/28, 225/29, 225/30 und 225/31 der Flur 8, Gemarkung Jade.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,55 ha. Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte auf dem Bebauungsplan ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4 Zweck und Ziel des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 13 und des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10 (derzeit noch im Verfahren) führt zu einer Arrondierung des Siedlungsgefüges zwischen der Straße "Moorstrich" und der Bundesbahnlinie.

Die Flächen werden z.Zt. als Grünland genutzt, befinden sich jedoch im Besitz der Gemeinde.

Die Gemeinde will durch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen einem tatsächlichen Bedarf Rechnung tragen. Es bestehen konkrete Realisierungsabsichten.

Wesentlicher Zweck der Planaufstellung ist die Festsetzung von verbindlichen städtebaulichen Werten für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich.

Der gültige Flächennutzungsplan weist den Bereich als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt die durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Ziele rechtsverbindlich um.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die Wohnbauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich entspricht den Zielen der Gemeinde und orientiert sich auch an den Siedlungs- und Nutzungsstrukturen der in der unmittelbaren Nachbarschaft gelegenen Wohnbereiche.

Daher werden die Bauflächen im Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt. Diese Werte liegen unter den max. Werten der Baunutzungsverordnung.

Erlaubt ist eine maximal zweigeschossige Bebauung. Ferner dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Weise errichtet werden. Diese Einzel- und Doppelhäuser dürfen nicht länger als 50 m sein. Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Die Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahlen gewährleisten in Verbindung mit der offenen Bauweise eine relativ lockere, der Gesamtsituation angepaßte Siedlungsstruktur.

Mit Hilfe von Baugrenzen sind überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Der Abstand zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsflächen beträgt im Regelfall 5,00 m. Damit ist sichergestellt, daß ausreichend bemessene Stellflächen (Tiefe) für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen geschaffen werden können. In diesem Sinne ist auch die textl. Festsetzung Nr. 1 zu verstehen.

Darüberhinaus werden durch das Freihalten der straßenbegleitenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Sichtwinkel für einzelne Grundstücksausfahrten gewährleistet.

2.2 Verkehrerschließung

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an das übrige Gemeindestraßennetz erfolgt über die Gemeindestraßen "Am Wall" und "Im Wiesengrund".

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen A, B und C. Die Planstraßen B und C werden zukünftig in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 weitergeführt.

Die Straße "Im Wiesengrund" ist als verkehrsberuhigte Wohnstraße angelegt. Dieses Ausbauprinzip gilt auch für die Planstraßen A, B und C (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Wohnweg).

Die unterschiedlichen Querschnitte - zwischen 6,00 und 9,00 m - ermöglichen eine der Zweckbestimmung entsprechende Gestaltung mit Fahrgassenversätzen, Stellplätzen und intensiver Begrünung.

Die Darstellung von Sichtdreiecken ist bei einem derartigen Ausbauprinzip nicht erforderlich.

2.3 Spielplatz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dieser gemäß Nds. Spielplatzgesetz notwendige Spielplatz ist ca. 850 qm groß.

Die Mindestgröße - bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 13 - ist wie folgt berechnet:

13.000 qm Wohnbauflächen x GFZ 0,6 x 2 % = 156 qm

Die Mindestgröße gem. Nds. Spielplatzgesetz beträgt 300 qm.

Die Lage des Spielplatzes ist bewußt an die Grenze zum geplanten Erweiterungsbereich (Bebauungsplan Nr. 10) gelegt. Bei Realisierung des Gesamtkonzeptes liegt dann die Spielplatzfläche neutral und gut erreichbar. Die Entfernungen, auch aus dem Bebauungsplan Nr. 10, liegen innerhalb der 400 m-Grenze.

3. Natur und Landschaft

Der gesamte Planbereich wird z.Zt. als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Straße "Am Wall" befindet sich ein Baumbestand. Dieser Bewuchs ist ein wesentlicher Bestandteil des Landschaftsbildes und ist somit in dem Bebauungsplan als erhaltenswert gemäß § 9 (1) Nr. 25b BBauG festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzungen für die Bauflächen ist davon auszugehen, daß der Planbereich in ähnlicher Weise bebaut wird, wie es in den angrenzenden Bereichen der Fall ist.

Diese zu erwartende lockere Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken gewährleistet weiterhin große unversiegelte Freiflächen, die intensiv begrünt werden, so daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Umsetzung
 ... nicht beeinträchtigt wird

4. Ver- und Entsorgung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Kanalisierung des Straßennetzes. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über Kanalisierung mit Anschluß an die Kläranlage.

Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Jade sind die bestehenden Kläranlagen Jaderberg, Schweiburg und Sehestedt auch für die nach der Flächennutzungsplanung gegebenen zukünftigen Verhältnisse abwassertechnisch ausreichend bemessen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

5. Sonstige Hinweise

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

6. Kosten der Durchführung und Finanzierung

Für den Straßenbau, Regenwasser- und Schmutzwasserkanal, Straßenbeleuchtung und Spielplatz sind überschlägig 300.000,-- DM ermittelt worden.

Die Aufwendungen für die erstmalige Herstellung der Planstraßen werden nach Maßgabe der Erschließungsbeitragsatzung mit 90 % auf die Anlieger umgelegt.

Für den Anschluß der Grundstücke an die gemeindliche Abwasseranlage wird ein einmaliger Kanalbaubeitrag nach Maßgabe der Satzung über die Erhebung von einmaligen Beiträgen für den Anschluß an die gemeindlichen Abwasseranlagen erhoben.

7. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 - "Schütte" der Gemeinde Jade hat mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.12.1986 bis 16.01.1987 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jade in seiner Sitzung am 26.03.1987 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, den 14. Juli 1987

Gemeinde JADE

Bürgermeister:

Janßen

Gemeindedirektor:

Hellwig

Bearbeitungsvermerk

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Jade:

Neuenburg, den 25.09.1986/26.03.1987

ING.-Büro THALEN

i. A. Plill