

# BEBAUUNGSPLAN NR.14

"DIEKMANNSHAUSEN"

DER GEMEINDE JADE

**Planungsbüro HEYE**

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 04404/3366

## B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.14 "Diekmannshausen" der Gemeinde Jade

### Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
- III. Aufstellungsbeschluß
- IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VI. Infrastruktur
  1. Straßenverkehrsflächen
    - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
    - Veränderungen durch die Planung
    - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege
  2. Öffentliche Parkflächen
  3. Spielplatz
  4. Ver- und Entsorgung
    - Trinkwasserversorgung
    - Abwasserbeseitigung
    - Stromversorgung
    - Gasversorgung
    - Müllbeseitigung
    - Oberflächenentwässerung
  5. Brandschutz
- VII. Naturschutz und Landschaftspflege
  1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
  2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan
- VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- IX. Wasserwirtschaft
  1. Art und Umfang von nahen Gewässern
  2. Veränderung derselben durch die Planung
- X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

### I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Blatt 3) der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.14 zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz) dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

### II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.14 "Diekmannshausen" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die für die Eigenentwicklung des Ortes Diekmannshausen notwendigen Bauplätze zur Verfügung stellen zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es im Ort Diekmannshausen keine Bauplätze mehr gibt und somit die bestehende Nachfrage nach Bauplätzen nicht abgedeckt werden kann.

Diese Fläche bietet sich als zukünftiges Baugebiet an, weil es die vorhandene Bebauung an der Grünen Straße mit der vorhandenen Bebauung an Bäderstraße (K 197) verbindet und den Ort Diekmannshausen in nördlicher Richtung optimal abrundet.

### III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Jade hat am 9.12.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 "Diekmannshausen" beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs.5 BBauG erfolgte vom 30.6.1981 bis zum 17.8.1981.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.14 gemäß § 2 a Abs.6 BBauG

erfolgte vom 30.7.1982 bis einschl. 30.8.1982.

Danach wurde das Aufstellungsverfahren nicht weitergeführt, weil es keine konkrete Nachfrage nach Bauplätzen mehr gab.

#### IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Drahtzaun bzw. ein kleiner Graben (Grüpe).

Am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Bäderstraße (K 197).

Südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einen Spielplatz, einen Parkplatz und an die B 437.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Grüne Straße.

Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) sind umfangreiche Anpflanzungen in Form von Laubbäumen, Tannen und Sträuchern vorhanden. Außerdem gibt es größere Anpflanzungen in Form von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen im Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen.

Innerhalb des Plangebietes sind weiterhin mehrere Gräben und ein Teich vorhanden.

Das Plangebiet wird, mit Ausnahme der Flächen auf denen bauliche Anlagen oder Anpflanzungen vorhanden sind, landwirtschaftlich genutzt (als Viehweiden).

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum größten Teil in Privatbesitz und zum kleinen Teil im Besitz des Domänenamtes.

#### V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.14 "Diekmannshausen" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca.  $74400 \text{ m}^2 = 7,44 \text{ ha}$ .

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiete	=	57600 m <sup>2</sup>
Grünflächen	=	9400 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	=	7070 m <sup>2</sup>
Wasserflächen (Teich)	=	170 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	=	160 m <sup>2</sup>

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie in Anpassung an die vorhandene Bebauung. In bezug auf den Gewerbebetrieb, welcher auf der südlichen Seite der B 437 vorhanden ist (siehe hierzu den Übersichtsplan), ist zu berücksichtigen, daß das Mischgebiet, welches sich entlang der Bäderstraße (K 197) bis zum ausgewiesenen Geh- und Radweg erstreckt, schon heute eine gemischte Struktur aufweist. Innerhalb des Mischgebietes sind Wohnhäuser, eine Gaststätte und eine Tischlerei vorhanden. Für dieses Mischgebiet bedarf es somit keiner weiteren Vorgaben. Die anderen Mischgebiete weisen eine größere Entfernung vom Gewerbebetrieb auf.

Das Maß der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die vorhandenen bzw. geplanten baulichen Anlagen.

Damit sich die zukünftigen baulichen Anlagen in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, sind im Plangebiet (mit Ausnahme des Grundstückes, auf dem eine Gaststätte vorhanden ist) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gilt die Festsetzung nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes wurde die textliche Festsetzung Nr.1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um einen auf die nähere Umgebung abgestimmten Übergang von den Baugebieten zur offenen Landschaft zu erhalten, wurde am nördlichen Rand des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und die Art und Weise der Anpflanzungen konkret vorgeschrieben.

Damit die vorhandenen und geplanten Gräben in ihrem natürlichen Zustand

erhalten bleiben (also kein Uferverbau erfolgt), wurde die textliche Festsetzung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes ein ca. 85 m langer Graben beseitigt wird, ist am nördlichen und östlichen Rand der ausgewiesenen Parkanlage ein Graben anzulegen (siehe hierzu die Planzeichnung). Der neue Graben hat eine Länge von ca. 110 m.

Damit die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche auf das erforderliche Maß beschränkt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr.5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Baugebiete sowie in Anpassung an die vorhandenen Gartenanpflanzungen wurde die textliche Festsetzung Nr.6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine Versiegelung des Teichrandes zu verhindern (Erhaltung der vorhandenen Teichrandstruktur) wurde die textliche Festsetzung Nr.7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die zukünftige Begrünung der verkehrsberuhigten Straßen (Planstraße A, B, C und D) wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die vorhandenen Leitungen (50 mm PEh Wasserleitung, 1 kV Stromleitung und 110 mm PE Gasleitung) wurden die nachrichtlichen Eintragungen Nr.2, 3 und 5 in den Bebauungsplan aufgenommen und die entsprechenden Leitungstrassen im Plan festgesetzt.

In bezug auf die ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität), an der Grünen Straße, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, welche bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

## VI. Infrastruktur

### 1. Straßenverkehrsflächen

#### - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Bäderstraße (K 197).  
Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich die B 437.  
Am westlichen Rand des Plangebietes ist die Grüne Straße vorhanden.  
Die Planstraße A ist als Grundstückszufahrt vorhanden (siehe hierzu den  
Übersichtsplan).

#### - Veränderungen durch die Planung

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig durch die Planstraßen A, B, C, D  
und E sowie durch zwei Geh- und Radwege erschlossen.

Die zukünftigen Verkehrsflächen werden von der Gemeinde erworben.

Über den Anschluß der Planstraße A an die K 197 ist eine Vereinbarung  
über die technische Ausbildung, Kostentragung und Unterhaltungsverpflichtung  
mit dem Landkreis Wesermarsch abzuschließen. Der Antrag hierfür ist recht-  
zeitig vor Beginn der Bautätigkeit im Plangebiet mit baureifen Planunter-  
lagen beim Straßenbauamt Oldenburg-Ost zu beantragen.

Der Einmündungsbereich des Geh- und Radweges ist zur K 197 hin auf  
ca. 10,00 m Länge baulich so zu gestalten, daß eine befestigte Wegebreite  
von nicht mehr als 2,00 m entsteht, so daß das Befahren des Weges mit  
Kraftfahrzeugen ausgeschlossen ist.

#### - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Die Planstraße C mündet in westlicher Richtung auf die Grüne Straße.  
Die Grüne Straße wiederum mündet in südlicher Richtung auf die B 437.  
Die Planstraße A mündet in östlicher Richtung auf die Bäderstraße (K 197).  
Die Bäderstraße wiederum mündet in süd-westlicher Richtung auf die B 437.  
Das Plangebiet ist somit zukünftig in westlicher Richtung über die Grüne

Straße und in östlicher Richtung über die Bäderstraße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

## 2. Öffentliche Parkflächen

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) wurden zum Teil an der Planstraße D ausgewiesen und zum Teil textlich festgesetzt. Außerdem werden zukünftig an der Grünen Straße mehrere Parkplätze angelegt. Für die vorhandene Bebauung entlang der Bäderstraße stehen die erforderlichen Parkplätze im Bereich der Bäderstraße bzw. auf den Grundstücken zur Verfügung.

Nachweis:

$$53700 \times 0,6 = 32220 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$3900 \times 0,8 = \underline{3120 \text{ m}^2} \text{ Geschoßfläche}$$

$$35340 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$35340 : 100 = 353,4 \text{ WE} = 354 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$354 : 5 = 70,8 = 71 \text{ Parkplätze}$$

Im Bebauungsplan wurden 8 Parkplätze ausgewiesen und 17 Parkplätze textlich festgesetzt. Weitere 28 Parkplätze werden im Bereich der Grünen Straße zur Verfügung gestellt (in Form eines Parkstreifens, welcher mit standortgerechten Bäumen begrünt wird). Die restlichen 18 Parkplätze stehen im Bereich der Bäderstraße bzw. auf den Grundstücken entlang der Bäderstraße (vorhandene Bebauung) zur Verfügung.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

## 3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz für Kinder ist in ausreichender Größe an der Planstraße D bzw. der Planstraße E ausgewiesen.



Nachweis:

Die Geschößfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.14 beträgt ca. 35340 m<sup>2</sup>.

$35340 \times 2 \% = 706,8 \text{ m}^2 < \text{ausgewiesener Spielplatz} = 940 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$ .

Die größte Entfernung Spielplatz/Grundstück beträgt 290 m < 400 m.

#### 4. Ver- und Entsorgung

##### - Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 50 mm PEh Wasserleitung.

##### - Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes Diekmannshausen zur Kläranlage in Schweiburg.

##### - Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Das Plangebiet wird von einer 1 kV Stromleitung durchquert. Außerdem wurde an der Grünen Straße eine Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität) ausgewiesen, weil an dieser Stelle eine Trafostation errichtet werden soll.

##### - Gasversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas ist sichergestellt durch den

Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung  
Weser-Ems.

Am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft eine 110 mm PE Gas-  
leitung.

- Müllbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Arbeitsgemeinschaft Krichel/Nehlsen im  
Auftrage des Landkreises Wesermarsch abgefahren.

- Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser des Bebauungsplangebietes ist durch die Regenwasser-  
kanalisation und offene Gräben über den Rhynschloot in den Süder Wasserzug  
(Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade) abzuleiten.

Für die Neuregelung der Oberflächenentwässerung (schadlose Abführung des  
Oberflächenwassers, auch außerhalb des Bebauungsplangebietes) ist eine  
gesonderte Planung aufzustellen und zur wasserrechtlichen Genehmigung vor-  
zulegen. Veränderungen an den vorhandenen Gewässern (Verfüllungen, Ver-  
rohrungen, Uferbefestigungen usw.) dürfen ohne diese Genehmigung nicht  
vorgenommen werden.

5. Brandschutz

Bei der Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes des Oldenburgisch-  
Ostfriesischen Wasserverbandes im Bereich der Planstraßen sind weitere  
Unterflurhydranten für den Brandschutz vorzusehen. Hierzu ist ein Einver-  
nehmen mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer des Landkreises  
Wesermarsch herzustellen.

## VII. Naturschutz und Landschaftspflege

### 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Drahtzaun bzw. ein kleiner Graben/Grüppe. Am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich die Bäderstraße (K 197). In südlicher Richtung grenzt der Bebauungsplangebietungsbereich an einen Spielplatz, einen Parkplatz und an die B 437.

Westlich des Plangebietes verläuft die Grüne Straße.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind bauliche Anlagen entlang der Bäderstraße und teilweise entlang der Grünen Straße vorhanden. Die baulichen Anlagen sind von Anpflanzungen in Form von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben. Weiterhin gibt es umfangreiche Anpflanzungen in Form von Laubbäumen, Tannen und Sträuchern innerhalb der ausgewiesenen Parkanlage. Außerdem sind innerhalb des Plangebietes mehrere Gräben und ein kleiner Teich (siehe hierzu die Planzeichnung) vorhanden.

Die Freiflächen innerhalb des Bebauungsplangebietungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt (als Viehweiden).

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine größere bauliche Anlage (ehemaliger landwirtschaftlicher Hof), welche von umfangreichen Anpflanzungen umgeben ist. Ansonsten sind nördlich des Bebauungsplangebietes Viehweiden ohne Anpflanzungen vorhanden. Entlang der Bäderstraße befinden sich landwirtschaftliche Höfe und Wohnhäuser, welche von Bäumen und Sträuchern umgeben sind.

Östlich des Bebauungsplangebietes ist ein mit Bäumen eingegrünter Sportplatz und das Druckerhöhungswerk des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes vorhanden. Ansonsten befinden sich östlich des Plangebietes Weidefläche, welche zum Teil mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt sind.

Südlich des Planbereich ist entlang der B 437 eine gemischte Bebauung und ein größerer Gewerbebetrieb (mit Holzverarbeitung, Baustoffhandel und Transportbetrieb) vorhanden.

Westlich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine größere Wohnsiedlung mit den entsprechenden Gartenanpflanzungen (siehe hierzu den Übersichtsplan).

## 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.14 genutzt bzw. bebaut.

Um einen auf die Umgebung abgestimmten Übergang von der zukünftigen Bebauung zur offenen Landschaft zu erhalten wurde am nördlichen Rand ein 3 m breiter Pflanzstreifen, in dem standortgerechte Bäume in einem Abstand von 20 m und standortgerechte Sträucher in Form von Strauchgruppen gemäß dem beigefügten Pflanzschema anzupflanzen sind, festgesetzt.

Am westlichen Rand des Plangebietes wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier eine vorhandene Wohnsiedlung anschließt.

Weiterhin wurde in bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Straßen textlich festgesetzt, daß die verkehrberuhigten Planstraßen A, B, C und D mit standortgerechten Laubbäumen zu begrünen sind.

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.14 ein ca. 85 m langer Graben beseitigt werden muß, wurde textlich und planerisch festgesetzt, daß am nördlichen und östlichen Rand der Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) ein ca. 110 m langer Graben neu anzulegen ist.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild der zukünftigen Baugebiete sowie in Anpassung an die vorhandenen Gartenanpflanzungen wurde textlich festgesetzt, daß je Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) anzupflanzen ist.

## VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Damit die umfangreichen Anpflanzungen, welche innerhalb der Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) vorhanden sind, auch zukünftig erhalten bleiben wurde die Parkanlage als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Um die Grundstücksversiegelung auf das erforderliche Maß zu beschränken wurde textlich festgesetzt, daß die nicht überbaute Grundstücksfläche nur für die Anlegung der Zuwegungen und der Terrassen versiegelt werden darf. Damit die vorhandenen und geplanten Gräben in ihrem natürlichen Zustand

erhalten bleiben, wurde textlich festgesetzt, daß ein Uferverbau nicht zulässig ist.

Weil, wie schon erwähnt, im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.14 ein ca. 85 m langer Graben beseitigt werden muß wurde textlich und planerisch festgesetzt, daß am nördlichen und östlichen Rand der Parkanlage ein ca. 110 m langer Graben neu anzulegen ist.

Um den Teich, welcher am nördlichen Rand des Plangebietes vorhanden ist, auch zukünftig zu erhalten, wurde dieser Teich im Plan als Wasserfläche ausgewiesen und die textliche Festsetzung Nr.7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

## IX. Wasserwirtschaft

### 1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein kleiner Graben (Grüppe).

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Gräben vorhanden.

### 2. Veränderung derselben durch die Planung

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes ein ca. 85 m langer Graben beseitigt werden muß, ist am nördlichen und östlichen Rand der Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) ein ca. 110 m langer Graben neu anzulegen.

Die vorhandenen und geplanten Gräben sind von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.

X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

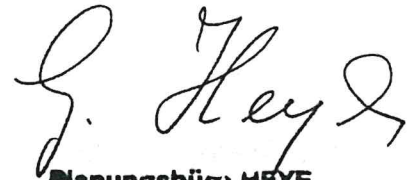
Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.14 erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 710 000 DM

Ver- und Entsorgung = 300 000 DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde durch Anliegerbeiträge und einem Eigenanteil der Gemeinde gemäß der dazu erlassenen Satzung.

Elsfleth, den 24.7.91



**Planungsbüro HEYE**  
Architektur, Städtebau und Straßenplanung  
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye  
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3366



Bürgermeister



Siegel



Gemeindedirektor

Jade, den 24.7.91