



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 15

Gemeinde Jade

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Planunterlage
3. Geltungsbereich
4. Planungsanlaß
5. Planungsziel
6. Entwicklung aus der vorbereitenden
Bauleitplanung
7. Inhalt des Planes
 - 7.1 Flächenübersicht
 - 7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung,
Bauweise, Baugrenzen
 - 7.3 Verkehrserschließung
 - 7.4 Kinderspielplatz
8. Versorgung und Entsorgung
9. Kosten
10. Sonstige Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz in der z.Zt. gültigen Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung
in der z.Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-
pläne und die Darstellung des Planinhalts

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient gemäß § 1 PlanzVO ein amtlicher Flurkartenauszug i.M. 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Varel nach dem Stande vom Februar 1981.

3. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 15 liegt im Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch die Flurstücke 226/91, 99 u. 106;
- im Süden durch die Flurstücke 404/93, 402/87
und 403/87;
- im Westen durch die Tiergartenstraße;
- im Norden durch das Flurstück 359/104.

Zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören folgende Grundstücke:

93/1, 93/2, 461/103 und 386/93 der Flur 9,
Gemarkung Jade, Landkreis Wesermarsch.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung genau gekennzeichnet.

4. Planungsanlaß

Die in der Ortslage Jaderberg liegenden Wohngebiete sind überwiegend bebaut.

Im Interesse einer Weiterentwicklung des Schwerpunktes "Wohnen" in Jaderberg ist die Gemeinde nach wie vor bestrebt, entsprechend attraktives Bauland den Bauwilligen zur Verfügung zu stellen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Befriedigung der Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung getragen.

5. Planungsziel

In Vorarbeit zum Bebauungsplanentwurf wurde eine planerische Konzeption für eine größere zusammenhängende Fläche entwickelt, die einen möglichen Gesamtzusammenhang für die Flächen vom Tiergarten bis zur Gemeindegrenze aufzeigt. Insbesondere der Erschließungsaspekt wird hier aufgezeigt (siehe Erläuterungsplan).

Aus diesem Vorentwurf wurde entsprechend der Realisierbarkeit für einen engeren Bereich ein Bebauungsplan entwurf erstellt.

Dieses unter Pkt. 3 beschriebene Gebiet besteht vorwiegend aus z.Zt. landwirtschaftlich genutzten Flächen, lediglich entlang der Tiergartenstraße befindet sich eine ungeordnete Bebauung. Mit dem Bebauungsplan soll diese Bebauung städtebaulich geordnet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung geschaffen werden.

6. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1977 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 als "Mischgebiet" bzw. "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

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 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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

Mit der Änderung ist die Übereinstimmung zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung und dem Bebauungsplan Nr. 15 hergestellt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Flächenübersicht

Die Gesamtfläche von ca. 1,93 ha teilt sich auf in:

a) allgemeines Wohngebiet	9.800 m ²
b) Mischgebiet	7.200 m ²
c) öffentliche Verkehrsfläche	2.000 m ²
d) Spielplatz, öffentlich	300 m ²

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Zur Realisierung der unter Pkt. 4 und 5 definierten Ziele werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugebiete als "Mischgebiet" und als "Wohngebiet" ausgewiesen.

Die Ausweisung des Mischgebietsstreifens entsprechend der Flächennutzungsplan-Vorgabe erweist sich unter dem Aspekt der Nutzungsvielfalt entlang der Tiergartenstraße als sinnvoll.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung entlang der Tiergartenstraße wird für das Mischgebiet eine Bebauung bis zu zwei Vollgeschossen (Höchstgrenze) zugelassen.

Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschosflächenzahl von 0,8 der Bauflächen zwischen Tiergartenstraße und Planstraße B reduzieren sich im süd-östlichen Teil aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlich genutzten Bereich auf GRZ 0,3/GFZ 0,4.

Mit Hilfe von Baugrenzen sind überbaubare Flächen festgelegt.

Aus Gründen der Sicherung einer lockeren Wohnbebauung sind für das WA-Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser und insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt.

7.3 Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Tiergartenstraße. Die innere Erschließung ist durch die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

- Die Planstraße A wurde im Hinblick auf die Gesamtplanung mit einer Breite von 5,00 m festgelegt (durchgehend befestigt). Diese Straße wird bei Verwirklichung des Gesamtkonzeptes zum Wohnweg umfunktioniert. Die Erschließung erfolgt dann nördlich dieses Bebauungsplangebietes durch Verlängerung der Planstraße B.
- Die Planstraße B wurde mit einer Breite von 9,00 m festgelegt, um innerhalb des Straßenkörpers den erforderlichen Parkraumbedarf in Längsaufstellung realisieren zu können. Eine mögliche Gestaltung als Mischfläche im Sinne einer "Wohnstraße" bleibt hierbei unverbaut.

Die Verlängerung der Planstraße A zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen dient in erster Linie der Erreichbarkeit dieser Flächen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Erschließung (RAS-E) und ist somit verkehrsgerecht für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt.

7.4 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz wurde an der Südseite des Bebauungsplangebietes am Wendepunkt der Planstraße B angeordnet.

Nachweis der Spielplatzgröße:

Bauflächen = 17.020 m²

davon GFZ 0,8 = 10.720 x 0,8 = 8.576 m²

davon GFZ 0,4 = 6.300 x 0,4 = 2.520 m²

11.096 m²

davon 2 % = 11.096 x 0,02 = 221,92 m²

Aufgrund des geringen rechnerischen Wertes hat der ausgewiesene Platz die Mindestgröße nach NSpG von 300 m².

8. Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

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

8.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet wird an das Versorgungsnetz der Energie-Versorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

8.3 Gas-Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist durch die Energieversorgung Weser-Ems AG sichergestellt.

8.4 Müllbeseitigung

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

8.5 Abwasserbeseitigung

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

9. Kosten der Durchführung

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

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 310.000,--DM

90 % der Erschließungskosten werden auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Die Gemeinde trägt 10 % der Kosten, das sind ca. 31.000,-- DM.

10. Sonstige Festsetzungen

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

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

Im Auftrage der Gemeinde Jade

INGENIEURBÜRO **THALEN**
HUMBOLDTSTR. 3 - TEL. 04452/8588
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

Neuenburg, im Februar 1982/Juni 1982

PL:IL

Anerkannt:

Jade, den 3. März 1983

gez. Wessels



gez. Rogge

(Bürgermeister)

(Gemeindedirektor)

Hat vorgelegen

Brake, den 17. Mai 1983
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

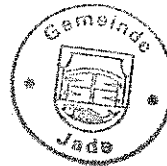

(Lange)
Baudirektor

Anmerkung:

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

Jade, den ~~2~~ 3. März 1983

gez. Rogge



(Gemeindedirektor)

Vorstehende Abschrift stimmt mit der Urschrift überein

Jade, den 3. März 1983
i. V. Hellwig