

Satzung

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bakenhus“ gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Gemeinde Jade, Ortschaft Jaderberg, Landkreis Wesermarsch.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Neubekanntmachung des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung, und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), hat der Rat der Gemeinde Jade die folgende 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bakenhus“ in seiner Sitzung am 15.05.2001 als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 umfaßt einen 39 m breiten Streifen des Flurstückes 93/6, gelegen an der südöstlichen Flurstücksgrenze zum Flurstück 93/12, der Gemarkung Jaderberg, Flur 9.

§ 2 Festsetzungen

1. Der 9 m breite Streifen angrenzend an das Flurstück 93/12 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
2. Der andere Bereich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
3. Die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.
4. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.
5. Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird die vordere Baugrenze in 5 m Abstand, die hintere Baugrenze in einem Abstand von 27 m Abstand zu dieser öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Zu der Grenze zum Flurstück 93/4 wird in 3 m Abstand eine Baugrenze festgesetzt.
6. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
7. Weitere Festsetzungen werden für den Geltungsbereich nicht getroffen.

Zur besseren Lesbarkeit und zur Verdeutlichung der unter den Ziffer 1 -7 genannten Festsetzungen ist dieser Satzung als Anlage eine zeichnerische Darstellung beigefügt. Die Planskizze ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntgabe in Kraft. Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

Jade, der 20.06.2004

.....
Bürgermeister

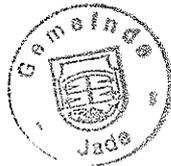


[Handwritten signature]
.....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 19.12.2000 die Aufstellung der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bakenhus“ gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Jade, 20.06.2001



Hellwig

Gemeindedirektor

Den betroffenen Grundstückseigentümer und den berührten Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29.01.2001 gegeben.

Jade, 20.06.2001

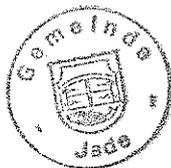


Hellwig

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Jade hat die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bakenhus“ in seiner Sitzung am 15.05.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, 20.06.2001



Hellwig

Gemeindedirektor

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bakenhus“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.06.2011 öffentlich bekanntgemacht worden.

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bakenhus“ ist damit am 20.06.2011 rechtsverbindlich geworden.

Jade, 20.06.2011




.....
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bakenhus“ ist eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jade, _____

.....
Gemeindedirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten der 1.(vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bakenhus“ sind Mängel der Abwägung beim Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jade, _____

.....
Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 15, „BAKENHUS“**

1.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
1.1	Rechtsverbindlichkeit	2
1.2	Änderungsbeschluß	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
3.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	2
3.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.2	Maß der baulichen Nutzung	2
3.3	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	2
3.4	Öffentliche Verkehrsfläche	3
3.5	Wegfall des öffentlichen Spielplatzes	3
4.0	NATUR UND LANDSCHAFT	3
5.0	NACHRICHTLICHE HINWEISE	4

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Rechtsverbindlichkeit

Die Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bakenhus“ incl. der dazugehörigen Begründung bleiben, soweit sie der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nicht widersprechen, rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Änderung.

1.2 Änderungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 19.12.2000 die Aufstellung der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bakenhus“ beschlossen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 umfaßt das Flurstück 93/6 (teilweise) der Flur 9, Gemarkung Jaderberg.

2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt die Bebaubarkeit des Flurstückes 93/6 zu verbessern. Die öffentliche Verkehrsfläche soll dem tatsächlichen Bedarf angepaßt werden.

3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches wird auf dem Flst. 93/6 ein „Allgemeines Baugebiet“ (WA) festgesetzt.

Diese Festsetzung wird entsprechend der bereits für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 festgesetzten Art der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich beibehalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des „Allgemeines Wohngebietes“ im Änderungsbereich entspricht das Maß der baulichen Nutzung den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze wird entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 15 in mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und mit einem Abstand von 3 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt.

3.4 Öffentliche Verkehrsfläche

An der südöstlichen Flurstücksgrenze wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 9 m festgesetzt. Der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Wendehammer entfällt. Die öffentliche Verkehrsfläche soll mittelfristig über den auf dem Flurstück 87/2 liegenden Weg an die Tiergartenstraße angebunden werden. Der Bereich des Bebauungsplanes ist zum jetzigen Zeitpunkt fast vollständig bebaut ohne daß eine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Durch die Ermöglichung eines zusätzlichen Wohngebäudes verändert sich die Gegebenheit nur geringfügig. Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung und kostenintensive Anlage eines Wendehammers, da mittelfristig eine Ringanbindung an die Tiergartenstraße geplant ist.

3.5 Wegfall des öffentlichen Spielplatzes

Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung eines Spielplatzes für Kinder, da dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf anderer Weise gleichwertig entsprochen wird. In der Ortschaft Jaderberg gibt es, da zwischen den Wohngebäuden ausreichend Freiflächen vorhanden sind, vielfältige Möglichkeiten für Kinder zu spielen, so daß Spielplätze kaum angenommen werden

4.0 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Gemeinden sind gehalten bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

In der Abwägung nach § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Daher ist zu prüfen, ob durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Veränderungen vorbereitet werden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl ist für das Allgemeine Wohngebiet gleich geblieben, das Allgemeine Baugebiet ist flächenmäßig größer geworden. Die öffentliche Verkehrsfläche wird reduziert. In dem rechtsgültigen Bebauungsplan waren Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen, da hier die Baunutzungsverordnung von 1977 anzuwenden ist. In der 1. (vereinfachten) Änderung ist die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden, hier werden Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Generell läßt sich hierdurch sagen, daß gegenüber der bestehenden und rechtsgültigen Planungen keine Mehrversiegelung im Rahmen der Änderung anfällt, so daß keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen sind.

5.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wesermarsch anzuzeigen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.