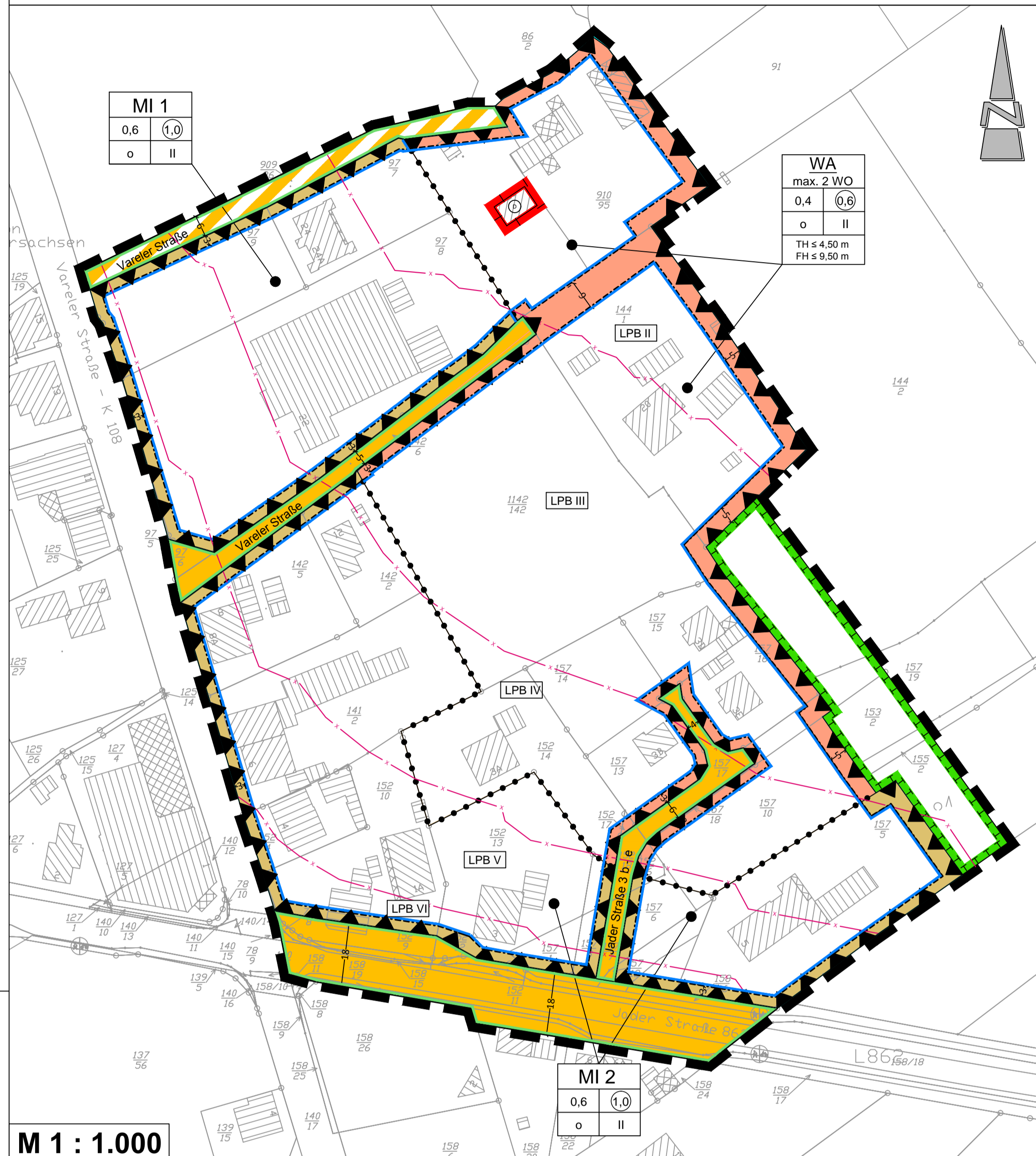


Gemeinde Jade

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

"Vareler Straße / Jader Straße"

(gem. § 13a BauGB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und MI 2) sind Vorhaben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 2 (MI 2) sind Kfz-Handels- und Handwerksbetriebe einschließlich der Ausstellungsflächen gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
 - Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH);
Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
unterer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH);
obere Firstkante
Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße
 - Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - VI (LPB II - VI) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R_{w, res} durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 35 dB
Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 45 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 40 dB
Lärmpegelbereich VI:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 50 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 45 dB
- Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden.
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III - VI sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite und im Schallschatten geplanter Gebäude zulässig.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. S. 1748) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Jade die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jade, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den.....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Brake (Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Rastede,

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 21.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jade,

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 08.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 18.10.2016 bis zum 18.11.2016 öffentlich ausliegen.

Jade,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 17.01.2017 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Jade,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jade,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 stimmt mit der Urschrift überein.

Jade,

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO

maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, max. 2 WO, s. textl. Festsetzung



Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4

0,6

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II

FH ≤ 9,50 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. FH ≤ 9,50 m, siehe textl. Festsetzung

TH ≤ 4,50 m

maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. TH ≤ 4,50 m, siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche



nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg



Straßenbegrenzungslinie

5. Regelungen für die Staderhaltung und den Denkmalschutz



denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereich gem. DIN 4109



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gemeinde Jade

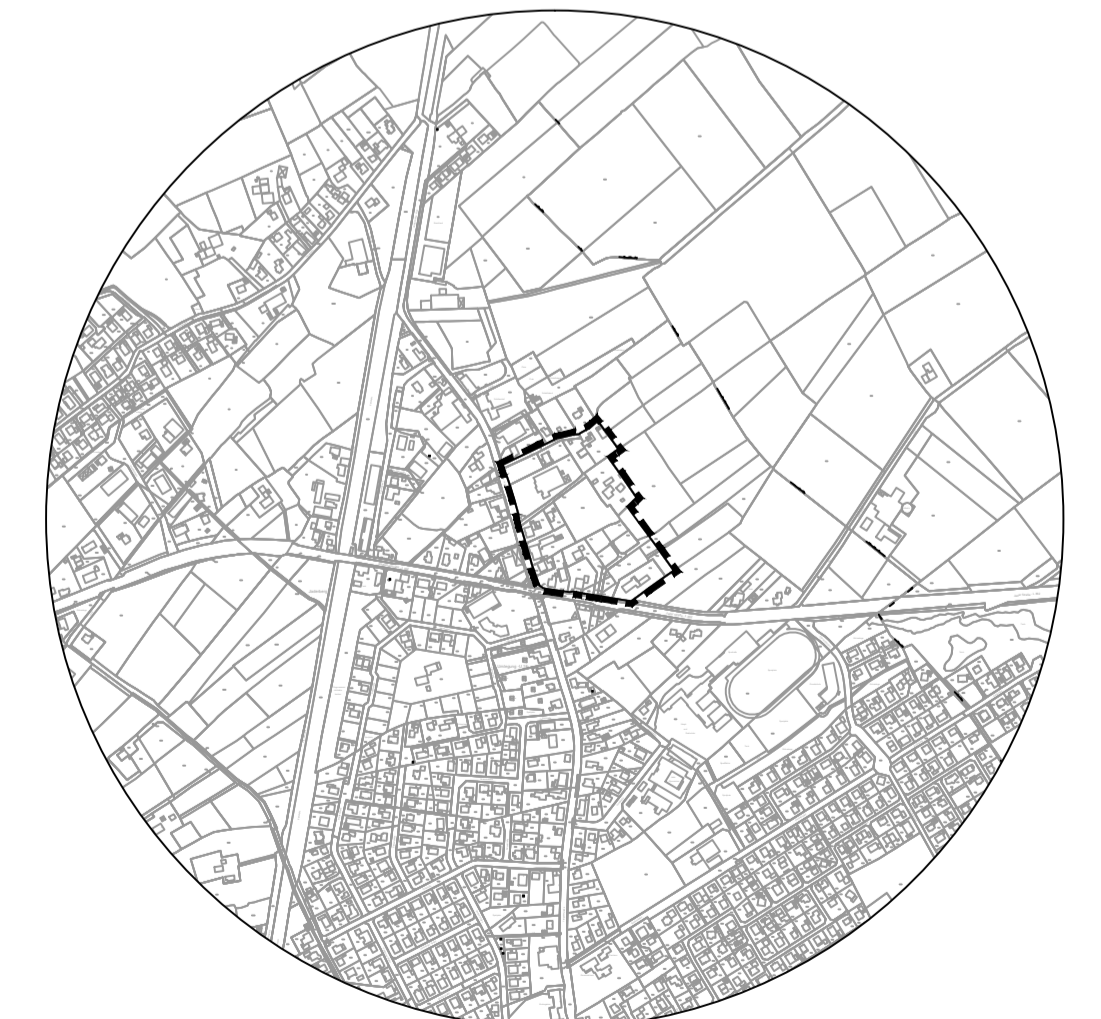
Landkreis Wesermarsch

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

"Vareler Straße / Jader Straße"

(gem. § 13a BauGB)

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

