

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 17

Gemeinde Jade

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 von Januar 1981.

3. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 17 liegt im Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten und Süden durch das Bebauungsplangebiet Nr. 9 der Gemeinde Jade,
- im Westen durch die Eisenbahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven,
- im Norden durch die Flurstücke 1166/276, 1317/136, 864/273, 862/270 der Flur 8, Gemarkung Jade.

4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Richtlinien des § 9 BBauG zum Inhalt von Bebauungsplänen, sowie der Baunutzungsverordnung in den z.Zt. gültigen Fassungen.

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan

5.1 Planungsanlaß

Das südlich dieses Bebauungsplanes liegende Bebauungsplangebiet Nr. 9, das als Mischgebiet ausgewiesen ist, kann die Nachfrage nach Baugrundstücken mit ein- und zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit in Jaderberg nicht decken.

Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes trägt die Gemeinde Jade diesem Bedarf Rechnung und führt die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen einer Wohnbebauung zu.

5.2 Ziele der Planung

Das Bebauungsplangebiet besteht z.Zt. aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es liegt in zentraler Lage Jaderbergs und ist im Norden von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben.

Insofern bildet die jetzige unbebaute Fläche eine städtebauliche Lücke.

Die Gemeinde Jade strebt langfristig an, diese Lücke durch eine Wohnbebauung zu schließen.

In Vorarbeit zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Jade wurde eine planerische Konzeption erarbeitet, die eine städtebauliche Entwicklung für die betreffenden, zur Zeit noch unbebauten Flächen aufzeigt.

Der gesamte Bereich zwischen der Raiffeisenstraße, der Tiergartenstraße, der Poststraße und der Eisenbahnstrecke wurde dabei als eine Einheit betrachtet, die sich in die vorhandene Bebauung innerhalb der Ortschaft Jaderberg einfügt.

Aus diesem Vorentwurf wurde der Bebauungsentwurf zu diesem Bebauungsplan entwickelt. Insbesondere die Festlegung der Verkehrsflächen steht in einem unmittelbaren Zusammenhang zur Gesamtkonzeption.

6. Verhältnis zur kommunalen Bauleitplanung

6.1 Vorbereitende Planung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1977 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 als "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 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 in seiner Sitzung am 9. 12. 80 die 3. 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. 17 hergestellt.

6.2 Anschlußplanungen

Südlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes schließt das Bebauungsplangebiet Nr. 9 der Gemeinde Jade "Mischgebiet" an.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden in der planerischen Gesamtkonzeption und dem Vorentwurf für das Gesamtgebiet berücksichtigt.

Die nördlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzenden Flächen wurden ebenfalls als "Wohnbauflächen" ausgewiesen, so daß bei der Verwirklichung des Gesamtkonzeptes ein nutzungsgleicher Übergang entsteht.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des vorab erläuterten Planungskonzeptes werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu bebauenden Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 (II Vollgeschosse) und die im Ortsbereich zum Teil vorhandene zweigeschossige Bebauung wird für das Baugebiet eine Bebauung bis zu zwei Vollgeschossen (Höchstgrenze) zugelassen.

Es sind weiterhin folgende Bebauungen zulässig:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6

Diese Festsetzungen stehen im Einklang mit dem in § 17 BauNVO angegebenen zulässigen Maß der baulichen Nutzung für zweigeschossige Bebauung in Wohngebieten.

7.3 Bauweise

Für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist eine Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

7.4 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung dieses Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Tiergartenstraße und die Poststraße.

Die innere Erschließung ist durch die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt:

- Die Planstraße A wird als Wohnsammelstraße mit 9,00 m Breite ausgebaut

- Die Planstraße B wird mit einer Breite von 5,00 m festgelegt und mit einem Wendehammer versehen. Sie soll auf voller Breite als "Mischfläche" befestigt werden.

- Die Drosselstraße wird in vorhandenem Querschnitt = 10,00 m Breite (6,00 m Fahrbahn, beidseitig 2,00 m Gehweg) verlängert und mit einem Wendeplatz versehen.
- Zur Ost-West-Verbindung ist ein 3 m breiter Gehweg ausgewiesen. In nördlicher Richtung wird vom Wendeplatz der Drosselstraße eine 5 m breite öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, die eine fußläufige Verbindung zur nördlich vorgesehenen Erweiterungsfläche bildet.
- Die Meisenstraße wird mit einem Querschnitt von 10,00 m weitergeführt. Vor Verwirklichung des Gesamtkonzeptes erfolgt die Müllabfuhr ab Wendeplatz des Bebauungsplangebietes Nr. 9 (ca. 50 m Entfernung).

Die nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS - E) empfohlenen öffentlichen Parkplätze lassen sich realisieren. (1 Parkplatz für je 3 - 6 Wohneinheiten).

Beim Ausbau der Straßen als "Wohnbereichsstraßen" kann das Angebot je nach Bedarf erweitert werden.

Für die Hausbewohner sind Pkw-Einstellplätze auf den Baugrundstücken zur Verfügung zu stellen.

7.5 Kinderspielplatz

An der Nordostecke dieses Bebauungsplanes liegt der Spielplatz des Bebauungsplangebietes Nr. 9. Dieser Spielplatz soll mitgenutzt werden. Ferner liegt oberhalb des Wendehammers der Planstraße B ein Spielplatz von 360 m² Größe.

Nachweis der Spielplatzgröße:

Bauflächen = ca. 13.510 m²

bei einer Geschößflächenzahl
von 0,6 = 13.510 x 0,6 = 8.106 m²

davon 2 % = 161,12 m²

Die geforderte Mindestgröße nach dem NSpPG
beträgt demnach 300 m².

In diesem Zusammenhang wird auf die größeren
Freiflächen im Rahmen des Ausbaues des Rückhalte-
beckens hingewiesen.

7.6 Immissionsschutz

Entlang der Bundesbahnstrecke Oldenburg -
Wilhelmshaven wird ein 3,00 m hoher Lärmschutz-
wall errichtet, um dem Immissionsschutz Rechnung
zu tragen.

8. Flächenübersicht

1. Bauflächen

Allgemeines Wohngebiet ca. 13.510 m²

2. Flächen für die Erschließung

Straßenflächen, Parkplätze ca. 2.030 m²

3. Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)

ca. 360 m²

Gesamtfläche

ca. 15.900 m²
=====

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) angeschlossen.

9.3 Gas-Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt.

9.4 Müllbeseitigung

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

9.5 Abwasserbeseitigung

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

9.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist sichergestellt. Die erforderliche wasserwirtschaftliche Genehmigung wurde beantragt.

10. Kosten

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes voraussichtlich ergebenden Kosten betreffen die Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf
ca. 400.000,-- DM.

90 % der Erschließungskosten werden auf die
erschlossenen Grundstücke umgelegt. Die
Gemeinde Jade trägt 10 % der Kosten, das sind
ca. 40.000,-- DM.

11. Frühere Festsetzungen

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

12. Sonstiges

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

Im Auftrage der Gemeinde Jade

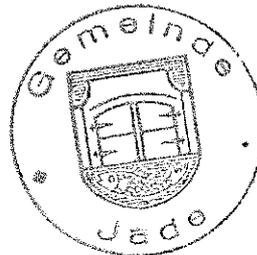
Neuenburg, im Februar 1981/ März 1982

Thalen

Anerkannt:

Jade, den *9. 4. 85*

gez. Wessels
(Bürgermeister)



gez. Hellwig
(Gemeindedirektor)

Hat vorgelegen
Brake, den *4. 6. 85*
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

(Lange)
(Lange)
Baudirektor

Anmerkung:

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG in der
z.Zt. gültigen Fassung in der Zeit vom 26.3.82
bis einschließlich 26.4.82 ausgelegen.

Jade, den 9.4.85

gez. Helling
(Gemeindedirektor)

