

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 18
"Hüllstede"
der Gemeinde Jade

~~Auslegung gem. § 2a (6) BBauG~~

1. Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde Jade hat am 03.05.1983 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 "Hüllstede" aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1977 weist z.Zt. für das Gebiet landwirtschaftliche Flächen aus. Ein Änderungsverfahren (Flächennutzungsplanänderung Nr. 9) ist jedoch parallel im Verfahren. In diesem Änderungsverfahren werden für das betreffende Gebiet die entsprechenden Nutzungen vorgesehen.

Die Plangrundlage i.M. 1:1000 ist vom Katasteramt Varel erstellt worden.

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Hüllstede" liegt im Ortsteil Jaderberg an der Tiergartenstraße, Ortsausfahrt in Richtung Rastederberg.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 13/12,
- im Osten durch die Tiergartenstraße (K 108),
- im Süden durch eine parallel zum Flurstück 13/12 verlaufende Linie in ca. 90 m Tiefe,
- im Westen durch die Grenzen der Flurstücke 53 und 51/1.

Die Lage des Plangebietes ist in der Übersichtskarte dieser Begründung und auch auf dem Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Wesentlicher Zweck der Planaufstellung ist die Ausweisung und Erschließung von zusammenhängenden Wohnbauflächen.

Im Gemeindegebiet von Jade besteht ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen.

Der Ortsteil Jaderberg ist als Wohnschwerpunkt bestimmt und somit für den Zuzug von außen zu entwickeln. Eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen muß gewährleistet sein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit der vorgenannten Ziele geschaffen werden.

Zu diesem Zweck ist im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens ein Bebauungs- und Erschließungskonzept für einen größeren Bereich zwischen der Bergstraße und der Tiergartenstraße entwickelt worden.

Dieses Gesamtkonzept stellt eine Arrondierung des Siedlungsbereiches in diesem Teil von Jaderberg dar.

Das eigentliche Bebauungsplan-Verfahren beschränkt sich vorerst auf den südlichen Teilabschnitt.

Aus dem Gesamtkonzept lassen sich in Zukunft weitere Planungsschritte ableiten, ohne daß durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 18 und der damit vollzogenen Schritte eine Weiterentwicklung verbaut wird.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Jade/ Bestehende Rechtsverhältnisse

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1977 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hüllstede" landwirtschaftlich genutzte Flächen aus.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen der Bergstraße und der Tiergartenstraße ist im Verfahren.

Für den Bebauungsplanbereich Nr. 18 weist diese Änderung Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aus.

An den Geltungsbereich grenzen im Nordwesten und Südwesten landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden die Siedlung der Grenzstraße und im Norden die z.Zt. nach landwirtschaftlich genutzten Siedlungserweiterungsflächen.

Auf dem Flurstück 51/1 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Von diesem Betrieb können je nach Wetterlage und Betriebsart Emissionen ausgehen, die das gesamte Plangebiet beeinflussen können.

4.2 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 3,34 Hektar. Die Tiergartenstraße bildet die äußere Erschließungsstraße. Die vorhandene Wegeparzelle 13/3 ist unbefestigt

Der gesamte Geltungsbereich wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.

In dem Gebiet befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand.

An der nordwestlichen Grenze verläuft eine dicht bewachsene Wallanlage.

Durch das Plangebiet verläuft eine oberirdische Stromleitung zur Trafostation Rastederberg. Diese Leitung wird jedoch mit Beginn der Bau-tätigkeit verkabelt.

Ebenso wird die Gittermaststation durch eine Kabelstation ersetzt.

Desweiteren verläuft durch dieses Gebiet die Richtfunkstrecke der Bundespost.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Dichte und Höhe der baulichen Ausnutzung soll weitgehend der vorhandenen Struktur der benachbarten, für den Bereich von Jaderberg typischen Einfamilienhausquartiere angepaßt werden.

Der Flächennutzungsplan gibt als Vorgabe eine Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" für den inneren Bereich, sowie "Mischgebiet" für einen Streifen entlang der Tiergartenstraße.

Die Nutzungsänderungsgrenze weicht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten etwas von der ideellen Nutzungsänderungsgrenze des Flächennutzungsplanes ab.

Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen benachbarter Bereiche sind die Grund- und Geschoßflächenzahlen mit GRZ 0,3/GFZ 0,5 für die Wohngebiete, sowie GRZ 0,4/GFZ 0,8 für die Mischgebiete bei max. zweigeschossiger Bauweise gewählt worden.

Unter den gleichen Gesichtspunkten wird insgesamt die offene Bauweise und für den Bereich der allgemeinen Wohnnutzung die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Um einer unbegrenzten Anzahl von Wohnungen je Gebäude entgegenzuwirken, wurde von dem § 4 (4) BauNVO Gebrauch gemacht, indem je Gebäude nur max. 2 Wohnungen zulässig sind.

Mit Hilfe von Baugrenzen sind überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dadurch werden ausreichend private Freiflächen gesichert, ohne daß eine großzügige individuelle Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken beeinträchtigt wird.

Innerhalb des Richtfunkfeldes gilt eine Bauhöhenbeschränkung von 18,00 m über NN.

5.2 Verkehrerschließung

Die Tiergartenstraße (K 108) bildet die äußere Erschließungsstraße.

Ausgehend von dieser Straße ist eine Straße als Verbindung zur Bergstraße geplant.

Diese Straße wird innerhalb des Bebauungsplanbereiches als erster Abschnitt zur Erschließung des Baugebietes realisiert. Sie erhält eine Verkehrsflächenbreite von 11,00 m, um die vorhandene Eichenreihe in einem Grünstreifen aufnehmen zu können.

Im weiteren Verlauf beträgt die Verkehrsflächenbreite 8,50 m. Diese Breiten reichen für die Einrichtung der Fahrbahn und beidseitiger Gehwege aus.

Von dieser Planstraße zweigt eine Straße zwecks direkter Erschließung der neu auszuweisenden Baugrundstücke ab. Diese Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 der Straßenverkehrsordnung ausgewiesen.

Die Wohnwege sind in ihrem Verlauf so gestaltet, daß sie in Verbindung mit entsprechenden Gestaltungselementen beim späteren Ausbau die Kraftfahrer zu einer verhaltenen Fahrweise veranlassen werden.

Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen sollen grundsätzlich niveaugleich befestigt werden.

Die Breite dieser öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 6,00 m, so daß eine nutzbare Breite von 5,50 m den Verkehrsteilnehmern zur Verfügung steht.

Die Breite der Wohnwege ist unter anderem gewählt worden, um sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen der infrastrukturellen Einrichtungen im Straßenareal unterbringen zu können.

Ruhender Verkehr

Es wird davon ausgegangen, daß aufgrund des Charakters des Plangebietes jede Wohneinheit einen Stellplatz oder eine Garage auf dem eigenen Grundstück realisiert.

Die notwendigen öffentlichen Stellplätze können im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Erschließung (RAS-E) sind dieses je nach Struktur eines Gebietes 1 Einstellplatz für etwa 3 - 6 Wohnungen.

Die Parkplatzanzahl und -verteilung sieht wie folgt aus:

Erschließung	Wohneinheiten	Bedarf nach RAS-E	geplante Mindestanz
Wohnweg A	15	3...5	5
Wohnweg B	11	2...4	5

5.3 Grün- und Spielflächen,
Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen

Im Bebauungsplangebiet wird eine größere zusammenhängende Grünfläche als Kinderspielplatz nach dem Nieders. Spielplatzgesetz ausgewiesen.

Diese Spielplatzfläche für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist ca. 930 qm groß.

Nachweis der Mindestfläche:

ca. 0,55 ha Wohnbauflächen mit GFZ 0,8 =	0,44 ha
ca. 2,32 ha Wohnbauflächen mit GFZ 0,5 =	1,16 ha
0,44 ha + 1,16 ha = 1,60 ha x 2 %	= 320 qm
	=====

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein relativ großer Baumbestand vorhanden.

Die erhaltenswerten Bäume und Strauchgruppen sind topographisch eingemessen und in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzt.

Insbesondere die Lage der Planstraße ist so gewählt worden, daß die Eichenreihe von einem Grünstreifen aufgenommen wird. Beim Ausbau der Straße sind entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen, die den Baumbestand auch weiterhin sichern.

Dieser Baumbestand übernimmt bei der späteren Realisierung des Planinhaltes eine wichtige gestalterische Funktion.

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine bewachsene Wallanlage.

Diese landschaftstypische Wallanlage (Ausläufer des Ammerlandes) untersteht dem Schutz des Nds. Naturschutzgesetzes.

Zusätzlich ist eine flächenhafte Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern für diesen Bereich in den Bebauungsplan genommen worden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Kanalisierung des Straßennetzes.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Bau eines Schmutzwasserkanals.

Die Versorgung mit Wasser wird durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes gewährleistet.

Das Bebauungsplangebiet wird ebenfalls durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems mit elektrischer Energie und Gas versorgt.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

6. Flächenübersicht

Gesamtfläche des Planungsgebietes	ca. 3,30 Hektar
Wohnbauflächen	2,30 Hektar
Mischgebiet	0,55 Hektar
Spielplatz	0,09 Hektar
Öffentliche Verkehrsflächen	0,36 Hektar

7. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes nach dem Bundesbaugesetz kommen beim endgültigen Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nur in Betracht, wenn eine Neuordnung des Grund und Bodens bzw. die Inanspruchnahme auf andere zumutbare Weise, z.B. durch vertragliche Regelungen, nicht erreicht werden kann.

Der Grunderwerb der Gemeinde bezieht sich auf Flächen für den Bau der öffentlichen Straßen und Wege, sowie den Spielplatz.

Für den Straßenbau, Schmutzwasserkanalisation, Spielplatz und Straßenbeleuchtung sind überschläglich Kosten in Höhe von 700.000,-- DM ermittelt.

Die Aufwendungen für die erstmalige Herstellung der Planstraßen werden nach Maßgabe der Erschließungsbeitragssatzung mit 90 % auf die Anlieger umgelegt. Für den Anschluß der Grundstücke an die gemeindliche Abwasseranlage wird ein einmaliger Kanalbaubeitrag nach Maßgabe der Satzung über die Erhebung von einmaligen Beiträgen für den Anschluß an die gemeindlichen Abwasseranlagen erhoben.

8. Sonstiges

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

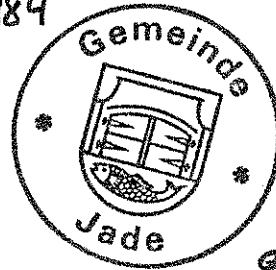
Aufgestellt im Auftrage der Gemeinde Jade:

Neuenburg, den 27.06.1983/22.03.1984

i.A. **PLIL**

Dipl.-Ing. Pfeiffer

Jade, den 17. Juli 1984



gez. **Wessels**
Bürgermeister

gez. **Hellwig**
Gemeindedirektor

Hat vorgelegen

Brake, den

Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan
in der Zeit vom 4. Nov. 83 bis 6. Dez. 83
öffentlich ausgelegen.

Jade, den 17. Juli 1984

.....gez. Hellwig.....
Gemeindedirektor