



3. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 19 - Bergstraße -
der Gemeinde Jade

1. Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde Jade hat am 22. März 1984 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 "Bergstraße" aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1977 weist für den größten Teil des Gebietes landwirtschaftliche Flächen aus. Eine Flächennutzungsplanänderung ist parallel im Verfahren (9. Änderung).

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden für das betreffende Gebiet die entsprechenden Nutzungen vorgegeben.

Die Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellte das Katasteramt Varel.

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 19 liegt im Ortsteil Jaderberg an der Tiergartenstraße, Ortsausfahrt Richtung Rastede. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den Verlauf der Bergstraße,
- im Osten durch den Verlauf der Tiergartenstraße,
- im Süden durch das Bebauungsplangebiet Nr. 18 und die Wegeparzelle 13/15,

Die genaue Lage des Plangebietes ist in der Übersichtskarte auf dem Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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 Wohn-Schwerpunkt 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 Bebauungsplanverfahrens ein Erschließungskonzept für einen größeren Bereich entwickelt worden. Dieses Gesamtkonzept stellt eine Arrondierung des Siedlungsbereiches in diesem Teil von Jaderberg dar.

Für den südlichen Bereich ist inzwischen der Bebauungsplan Nr. 15 "Hüllstede" aufgestellt und vom Rat der Gemeinde Jade als Satzung verabschiedet worden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 soll nun auch der 2. Teil des Gesamtkonzeptes durch eine verbindliche Bauleitplanung gesichert werden.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde/ Bestehende Rechtsverhältnisse

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1977 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 zum großen Teil landwirtschaftliche Flächen aus.

Lediglich für den Bereich der vorhandenen Bebauung in dem Dreieck Bergstraße/Tiergartenstraße sind Wohnbauflächen vorgegeben.

Ebenso ist für einen Teil des Gewerbebetriebes Bunjes an der Tiergartenstraße eine eingeschränkte Gewerbenutzung vorgegeben.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, die den gesamten Bereich der Bebauungspläne Nr. 18 und Nr. 19 mit Ausnahme der schon dargestellten Wohngebietsflächen im Norden des Bebauungsplangebietes Nr. 19 umfaßt, ist zwischenzeitlich von der Gemeinde Jade für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen. Die Genehmigung durch die Bezirksregierung Weser-Ems für den Teilbereich erfolgte am 31.07.1984.

Das Änderungsverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Für den Bebauungsplan Nr. 19 werden dann Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen und eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche vorgegeben.

An den Geltungsbereich grenzt im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 11 "Schlesier Straße" mit Wohngebietsausweisungen. An diesen Bebauungsplan südlich anschließend grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, wobei sich auf dem Flurstück 51/4 ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet.

Von diesem Betrieb können je nach Wetterlage und Betriebsart Immissionen (Geruchsbelästigung) ausgehen, die den südlichen Teil des Plangebietes beeinflussen können.

Zwischen dem vorgenannten Flurstück 51/1 und der Tiergartenstraße, also südlich vom Bebauungsplan Nr. 19, liegt der Bebauungsplan Nr. 18.

Die am östlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene Tiergartenstraße ist eine Kreisstraße.

4.2 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet Nr. 19 hat eine Größe von 7,95 Hektar.

Die Tiergarten- und Bergstraße bilden die äußere Erschließung.

Die vorhandene Wegeparzelle 13/15 ist z.Zt. unbefestigt.

Ein großer Teil des Geltungsbereiches wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Wohnhäuser.

Im südlichen Bereich befindet sich ein Landmaschinenhandel mit Reparaturwerkstatt mit entsprechenden Freiflächen. Von diesem Betrieb können Immissionen ausgehen, die das Wohngebiet beeinflussen.

Im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand. Diese Bäume sind eingemessen und in der Planzeichnung dargestellt.

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

Desweiteren verläuft durch dieses Gebiet die Richtfunkstrecke der Bundespost.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Weise der baulichen Nutzung

Die Dichte der Bebauung und der Grad der baulichen Ausnutzung soll weitgehend der vorhandenen Struktur der benachbarten und für den Bereich von Jaderberg typische Einfamilienhaus-Quartiere angepaßt werden.

Der Flächennutzungsplan gibt nach erfolgter Genehmigung für den westlichen Teil als Vorgabe eine Nutzung als Wohngebiet, sowie entlang der Tiergartenstraße mit Ausnahme des Bereiches der vorhandenen Bebauung die Nutzung Mischgebiet vor.

Diese Nutzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Nutzungsänderungsgrenze zwischen WA- und MI-Gebiet weicht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. des geplanten Grenzverlaufes etwas von der ideellen Nutzungsänderungsgrenze des Flächennutzungsplanes ab.

Für das gesamte Betriebsgelände des Landmaschinenhandels und Reparaturbetriebes der Fa. Bunjes wird zur Sicherung der Existenz ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Auch diese Nutzung ist mit der Vorgabe des Flächennutzungsplanes identisch.

Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen benachbarter Bereiche sind die Grund- und Geschößflächenzahlen mit GRZ 0,3/GFZ 0,5 für die Wohngebiete und 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 § 4 Abs. 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.

5.2 Verkehrerschließung

Die Tiergartenstraße und die Bergstraße bilden die äußere Erschließung.

Die Bergstraße hat die Funktion einer Wohnsammelstraße. Sie wird aufgrund ihres Querschnittes dieser Funktion jedoch nicht gerecht und muß verbreitert werden, so daß eine durchgehende Fahrbahn und ein einseitiger Gehweg angeordnet werden kann.

Die Bergstraße erhält über die neu ausgewiesene Planstraße eine weitere Anbindung zur Tiergartenstraße. Die Planstraße wird teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 18 abgedeckt.

Die Bergstraße erhält eine Verkehrsflächenbreite von 7,00 m und die Planstraße von 8,50 m, da hier die einseitige Baumreihe durch einen Park-/Grünstreifen aufgenommen werden soll.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnwege nach § 42 der Straßenverkehrsordnung.

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 Infrastruktureinrichtungen 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 diese je nach Struktur eines Gebietes ein Einstellplatz für etwa 3 - 6 Wohnung

Bei angenommenen 25 neuen Wohneinheiten im Inneren des Planbereiches sind somit 5 - 9 öffentliche Einstellplätze auszuweisen.

In der Planzeichnung sind 9 öffentliche Parkplätze dargestellt.

5.3 Grün- und Spielflächen, Erhalt 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. 700 m² groß.

Nachweis der Mindestfläche:

0,96 Hektar Mischgebietsfläche mit GFZ 0,8	= 0,768 ha
5,18 Hektar Wohnbauflächen mit GFZ 0,5	= <u>2,590 ha</u>
	3,358 ha

3,358 ha × 2 % = 671,6 qm
=====

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein relativ großer Baumbestand vorhanden. Die erhaltenswerten Bäume sind eingemessen und in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzt.

Insbesondere die Lage der Planstraße ist so gewählt worden, daß die Baumreihe am Rande der Straße stehen bleiben kann. Während des Straßenausbaues sind entsprechende Maßnahmen zu beachten, die den Baumbestand auch weiterhin sichern.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Kanalisierung des Straßennetzes.

Der Entwurf zur "wasserwirtschaftlichen Untersuchung Jaderberg-Süd" liegt den Genehmigungsbehörden vor. Das geplante Regenrückhaltebecken ist bereits fertiggestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Bau eines Schmutzwasserkanals mit Anschluß an die Kläranlage.

Die Versorgung mit Wasser wird durch den 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.

5.5 Belange des Umweltschutzes

Um ein ungestörtes Nebeneinander der zukünftigen Wohnbebauung und dem vorhandenen Landmaschinenhandel und -reparaturbetrieb zu gewährleisten und den Betrieb auch weiterhin in seiner Existenz zu sichern,

- ist das Gewerbegrundstück mit einer "eingeschränkten" Gewerbegebietsausweisung in der Art versehen, daß nur Betriebe zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören,
- ist in bezug auf Schallschutz ein Immissionsgrenzwert festgesetzt, der identisch ist mit dem Planungsrichtpegel vom Mischgebiet (siehe hierzu die Vornorm zur DIN 18005 - Blatt 1 - Schallschutz im Städtebau).
- sind südlich, westlich und nördlich des Betriebsgeländes Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz ausgewiesen.

Entsprechende Gutachten müssen von Fall zu Fall entscheiden, welche Lärmschutzmaßnahmen zum Einsatz kommen.

6. Flächenübersicht

Gesamtfläche des Planungsgebietes	ca.	7,95 Hektar
Wohnbauflächen	ca.	5,19 Hektar
Mischgebietsflächen	ca.	0,96 Hektar
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	0,88 Hektar
Spielplatzfläche	ca.	0,07 Hektar
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,85 Hektar

7. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans nach dem Bundesbaugesetz kommen beim endgültigen Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nur in Betracht, wenn eine Neuordnung des Grund und Bodens bzw. die Inanspruchnahme auf eine 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 des Spielplatzes.

Für den Straßenbau, Schmutzwasserkanalisation, Spielplatz und Straßenbeleuchtung sind überschlägliche Kosten in Höhe von ca. 900.000,-- DM ermittelt worden.

Die Aufwendungen für die erstmalige Herstellung der Planstraßen werden nach Maßgabe der Erschließungsbeitragsatzung 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.

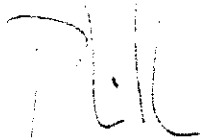
8. Sonstiges

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 18.08.1984/04.03.1985/21.05.1985

Ing.Büro THALEN



Dipl.-Ing. Pfeiffer

Für die Gemeinde:

17. Juli 1985

gez. Wessels
(Bürgermeister)

[Siegel] gez. Hellwig
(Gemeindedirektor)

Hat vorgelegen

Brake, den
Landkreis Wesermarsch

im Auftrage

(Lange)

Baudirektor

Anmerkung:

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG in der
z.Zt. gültigen Fassung in der Zeit vom 14.3.85
bis einschließlich 16.4.85 ausgelegen.

Jade, den 17. Juli 1985

gez. Hellwig
(Gemeindedirektor)