



## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 20 "Bollenhagener Straße/Jader Straße"  
in der Gemeinde Jade

### 1. Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde Jade hat am 22.03.1984  
beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1977 weist für  
den Geltungsbereich gemischte Bauflächen aus.

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

### 2. Lage und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 20 liegt im Ortsteil Jade der  
Gemeinde Jade, innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen,  
im Einmündungsbereich der Bollenhagener Straße (K 201)/  
Jader Straße (L 62).

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Bollenhagener Straße
- im Norden durch die Jader Straße
- im Osten durch die Verlängerung der rückwärtigen Grenzen  
der an der Bollenhagener Straße gelegenen Grundstücke
- im Süden durch das Grundstück Nr. 595/15 der Flur 6.

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

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Der verbindliche Flächennutzungsplan weist als Planungsvorgabe einen überbaubaren Bereich entlang der Bollenhagener Straße bis zur Jader Straße aus.

Damit ist sowohl der vorhandene bebaute Bereich erfaßt und eine Erweiterung im Sinne einer anzustrebenden Geschlossenheit der Bebauung im Ortsteil Jade gewährleistet.

Da zwischenzeitlich eine Bauland-Nachfrage im Rahmen des Eigenbedarfs im Ortsteil Jade besteht, beabsichtigt die Gemeinde, die Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes zu konkretisieren.

Die Vorgabe von gemischten Bauflächen kommt hierbei der natürlichen Entwicklung einer ländlich geprägten Ortschaft entgegen und ist sinnvollerweise somit auch in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit der aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten Ziele geschaffen werden.

### 4. Bestand

Der Geltungsbereich wird z.Zt. zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt (Weideland).

Durch das Gebiet verläuft der Wasserzug II. Ordnung (Pumpgraben Kurzendorf), der in die Jade einmündet. Im Bereich der Bollenhagener Straße/Pumpgraben steht ein Wohngebäude.

Die Bollenhagener Straße ist ausgebaut, ebenso die Jader Straße.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 2,65 Hektar.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan gibt als Vorgabe eine Nutzung als gemischte Bauflächen.

Diese Ausweisung entspricht einer im ländlichen Bereich zu erwartenden Nutzungsvielfalt und wird somit in den Bebauungsplan übernommen.

Die ausgewiesenen Bauflächen südlich des Pumpgrabens sind bewußt lediglich als Straßenrandbebauung, also als eine Fortführung der vorhandenen Gebäudereihe ausgewiesen. Der hintere Bereich ist mit einer privaten Grünnutzung (Gartenland) als Übergang zur freien Landschaft ausgewiesen.

Der Pumpgraben stellt eine Trennung innerhalb des Bebauungsplangebietes dar.

Die Bauflächen nördlich des Pumpgrabens bilden eine gewisse Arrondierung im Zusammenhang mit den westlich der Bollenhagener Straße liegenden Baugrundstücken.

Der hier ausgewiesene Pflanzstreifen dient der landschaftsgerechten Integration der Bauflächen. Es sind standortgerechte Gehölze zu setzen.

Die Dichte der Bebauung und der Grad der baulichen Ausnutzung soll einer ländlichen Siedlungsstruktur entsprechen und ist demzufolge gering angenommen.

Unter Berücksichtigung eines ländlich geprägten Ortsteiles sind die Grund- und Geschosflächenzahlen mit  $GRZ = 0,3$  und  $GFZ = 0,5$  bei max. eingeschossiger Bauweise gewählt worden. Somit ist die max. Ausnutzung gem. § 17 BauNVO unterschritten.

Unter den gleichen Gesichtspunkten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit Hilfe von Baugrenzen sind überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Durch die eingeschränkte bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sind größere Freiräume gesichert.

## 5.2 Verkehrerschließung

Ausgehend von der Bollenhagener Straße ist im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ein Erschließungsweg in das Baugebiet hinein geplant.

Dieser Erschließungsweg erhält am Ende einen Wendeplatz in der Größe, daß Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gefahrlos wenden können, sowie eine Anzahl öffentlicher Parkplätze.

Der Erschließungsweg kann verkehrsberuhigt als sog. Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen werden nicht von Müllfahrzeugen befahren. Die Anlieger müssen ihre Müllbehälter bis an die öffentliche Verkehrsfläche (Wendeplatz) transportieren.

Die Baugrundstücke südlich des Pumpgrabens werden direkt von der Bollenhagener Straße aus erschlossen.

Die Jader Straße wird nicht zur Erschließung herangezogen, sie bleibt anbaufrei.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Gräben bzw. Verrohrungen innerhalb der Straßen.

Der Pumpgraben Kurzendorf bildet die Vorflut.

Entlang dieses Wasserzuges ist nach Satzung des Entwässerungsverbandes ein Räumstreifen von jeglicher Bebauung und von Bewuchs freizuhalten.

Über diesen Räumstreifen können auch die hinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erreicht werden.

Die Gemeinde Jade muß bis zum 1.1.1987 einen Abwasserleitplan erstellen. Im Rahmen dieser Abwasserleitplanung sind auch Aussagen zu treffen, wie im Planbereich die Abwasserbeseitigung aussehen kann.

Aus diesem Grunde wird nur für den Teilbereich südlich des Pumpgrabens eine Genehmigung des Bebauungsplanes beantragt. Für diesen Teilbereich sind eine Arztpraxis und ein Kfz-Betrieb als Bauherren zu erwarten. Eine weitere Bebauung findet nicht statt.

Bis zur generellen Klärung der Abwasserbeseitigung soll die Beseitigung des Abwassers über den Bau von normgerechten Mehrkammergruben auf den Privatgrundstücken mit vorschriftsmäßiger Verrieselung erfolgen. Die Gemeinde Jade wird den anfallenden Klärschlamm zur Kläranlage Jaderberg abfahren.

Erst nach Aufstellung des Abwasserleitplanes zum 1.1.1987 wird die Genehmigung des nördlichen Teiles des Bebauungsplanes beantragt.

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 versorgt.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

#### 5.4 Öffentlicher Spielplatz

Das Erfordernis, einen öffentlichen Spielplatz nach dem Nieders. Spielplatzgesetz einzurichten, wird aufgrund der gesamten örtlichen Gegebenheiten (große Grundstücke, Ausweisung von privaten Grünflächen, sehr geringe Bebauung, direkt anschließende offene Landschaft) durch einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 5 (2) Nds. Spielplatzgesetz abgedeckt. Hierfür wird eine Ausnahme beantragt.

Theoretisch notwendiger Spielplatzbedarf:

ca. 19.000 qm Bauflächen x GFZ 0,5 = 9.500 qm

9.500 qm x 2 % =

190 qm

=====

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß in diesem Falle gemäß § 3 NSpPG mindestens 300 qm betragen.

6. 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 Wege und Parkplätze.

Für den Straßenbau einschl. Entwässerung und Beleuchtung sind überschläglich Kosten in Höhe von 100.000,-- DM ermittelt.

Die Aufwendungen für die erstmalige Herstellung der Planstraßen werden nach Maßgabe der Erschließungsbeitragsatzung mit 90 % auf die Anlieger umgelegt.

7. Sonstiges

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

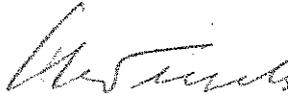
Aufgestellt im Auftrage der Gemeinde Jade:

Neuenburg, den 08.02.1985 / 21.05.1985

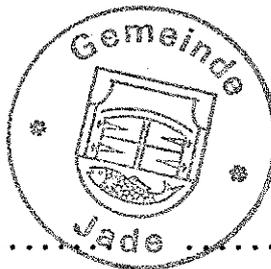
PLIL

Dipl.-Ing. Pfeiffer

Jade, den 25. Juli 1985



Bürgermeister





Gemeindedirektor