## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 95, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Jade diesen Bebauungsplan Nr. 21 "Schweiburg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Jade, den 10.06.2005

Bürgermeister — Gemeindedirektor

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 17.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Schweiburg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jade, den 10.06.2005

Gemeindedirektor

## Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.03.1999). 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

Katasteramt Brake

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro HEYE
Am Weserdeich 3 26931 Elsfleth
Tel.: 04404-3366 Fax: 04404-2478

Elsfleth, den 07.02.2005

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 17.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.07.2004 bis einschließlich 26.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jade, den 10.06.2005

Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.02.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, den 10.06.2005

Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.06.05 im Amtsblatt für den Landkreis Wilhelmshaven ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 23.6.05 rechtsverbindlich geworden.

Jade, den 27.06.2005

Gemeindedirektor

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jade, den

Gemeindedirektor

## Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jade, den

Gemeindedirektor

## Nutzungsschablone

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Baumassenzahl | Bauweise |

## Textliche Festsetzungen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme von Einfriedungen untergeordnete Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Die Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Parzelle 88/18 des Flurstücks Nr. 2, Gemarkung Schweiburg zu belasten (siehe hierzu die Planzeichnung).

3a. Schutzmaßnahmen
Grundsätzlicher Schutz der vorh. ortsbildprägenden Bäume, Obstbäume, geschnittene Laubgehölzhecken, Strauchgruppen und sonstigen Vegetationsbeständen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
Der Schutz gilt insbes. für folgende Bäume im Kinderspielplatz- und im Gartenbereich:
- ○ großkronige landschaftsgerechte Laubbäume und Obstbäume im Durchmesser größer als 10 cm ( gemessen in 1 m Höhe am Stamm)
- ○ großkronige Koniferen mit markanten Wuchs oder in Einzelstellung

Für die vorgenannten Bäume gilt:
Bei Abgang bzw. Verlust einer dieser erhaltenswerten Bäume ist am gleichen Standort oder in angrenzenden Bereichen des jeweiligen Grundstücks ein Laubbaum (siehe Liste der einheimischen Bienennähr- und Vogelschutzgehölze) oder Obstbaum zu pflanzen

3b. Bepflanzungsmaßnahme/ Ausgleichsmaßnahme
(Pflanzgebotsfläche gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ○ Zur inneren Gliederung und Strukturierung der bebauten Flächen und zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind in Anlehnung an das jetzige Ortsbild je 75 qm zusätzlich versiegelter Fläche ein Laubbaum und 5 Sträucher aus der Liste der einheimischen Bienennähr- und Vogelschutzgehölze bzw. 1 Obstbaum und 5 Buschobst- oder Beerensträucher (Nutzgehölze) zu pflanzen
  Mindestgröße bei der Pflanzung:
  Baum: Halb- und Hochstamm StU 12-14
  Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100
  Vorhandene erhaltenswerte Laub-/Obstbäume auf dem Grundstück dürfen zum Ausgleich angerechnet werden.

Bienennähr- und Vogelschutzgehölze
- Baumarten: Halb- und Hochstamm 2-3 x v. StU 12-14
  - ○ Roterle — Alnus glutinosa
  - ○ Ahorn — Acer platanoides
  - ○ Hainbuche — Carpinus betulus
  - ○ Wildobst-Arten — Crataegus - Arten
  - ○ Esche — Fraxinus excelsior
  - ○ Eiche — Quercus robur
  - ○ Eberesche — Sorbus aucuparia
- Straucharten: 2 x v. 60-100
  - ○ Feldahorn — Acer campestre
  - ○ Hartriegel — Cornus sanguinea
  - ○ Haselnuß — Corylus avellana
  - ○ Pfaffenhütchen — Euonymus europaeus
  - ○ Liguster — Ligustrum vulgare Atrovirens
  - ○ Wildapfel — Malus communis
  - ○ Wildbirne — Pyrus communis
  - ○ Schlehe — Prunus spinosa
  - ○ Strauchweide — Salix purpurea
  - ○ Kohlweide — Salix viminalis
  - ○ Schneeball — Viburnum opulus
  - ○ Wildrosen in Sorten

3c. Gräben
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Abfluß des Oberflächenwassers ist über die vorhandenen Gräben sicherzustellen.
Sie sind als offene Gräben im naturnahen Zustand zu erhalten.
Unzulässig sind bis zu einem Abstand von 5,00 m von der Böschungsoberkante der Gräben (Räumstreifen) bzw. innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Gräben (wo diese weniger als 5,00 m von der Uferkante beträgt):
- ○ Die Bebauung mit Schuppen und Gerätehäusern.
- ○ Die Verlegung mit wasserundurchlässigen Materialien
- ○ Die Aufstellung von feststehenden Zäunen und Mauern
- ○ Die Bepflanzung mit Nadelgehölzen, die eine Höhe von 2,00 m überschreiten, Hiervon ausgenommen sind die vorhandenen Anpflanzungen.
- ○ Die Anwendung von anorganischen Düngern und Pflanzenschutzmitteln.

3d. Rückbau versiegelter Uferbereiche
Für den im Siedlungsbereich (zwischen Wohn- und Mischbebauung) liegenden z. T. mit unterschiedlichen Materialien verbauten und z. T. versiegelten Graben gilt außerdem:
- ○ Vor Beginn einer zusätzlichen Bebauung ist der Grabenabschnitt auf dem betreffenden Grundstück wieder freizulegen und als naturnah gestaltetes Fließgewässer mit unverbauten Uferbereichen einschließlich einer uferbegleitenden gruppenartigen Bepflanzung herzurichten. Ausgleichspflanzungen entsprechend Punkt 3b. sind im ufernahen Bereich von Vorteil, da sie einen einheitlichen, grabenbegleitenden Grünzug herstellen.

## Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 ( Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132 )) zur Anwendung.

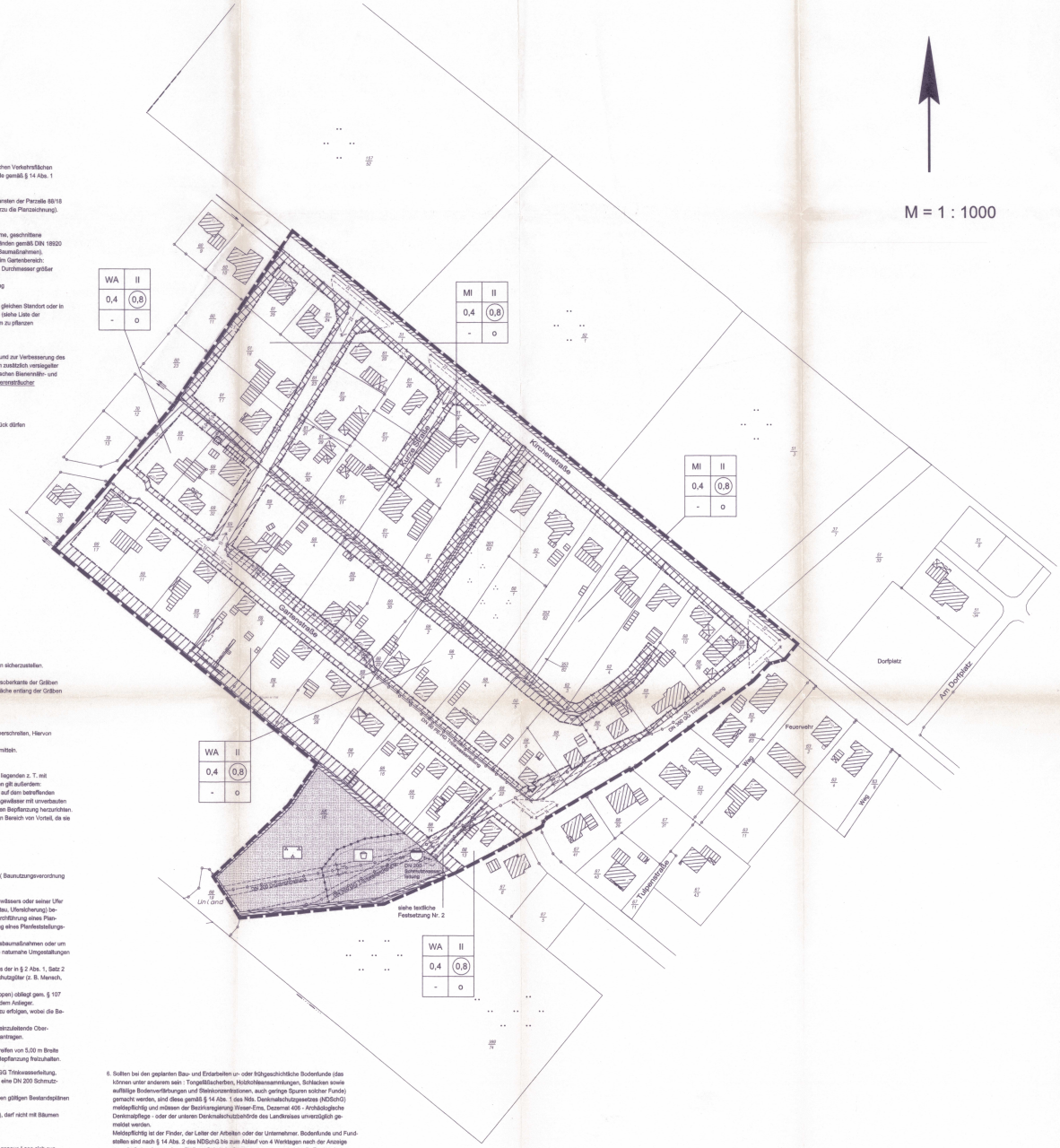
2. Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau; z. B. Verfüllung, Vernohrung, Vertiefung, Verbreiterung, Aufstau, Uferbefestigung) bedarf gem. § 119 Abs. 1 Nds. Wassergesetz (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden, wenn
   - es sich um einen naturnahen Ausbau bei Teichen oder ähnlichen Ausbaumaßnahmen oder um die Beseitigung von Grabenvertiefungen oder ähnliche kleinräumige naturnahe Umgestaltungen handelt oder
   - das Verfahren keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1, Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgüter (z. B. Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser u. a.) haben kann.
   Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung ( z. B. Grenzgräben, Gräpen) obliegt gem. § 107 des Nds. Wasserschutzgesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. dem Anlieger.
   Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen, wobei die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen sind.
   Vom Antragsteller ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

3. Entlang der Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist beidseitig ein Räumstreifen von 5,00 m Breite gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

4. Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich der Baugebiete eine 350 GG Trinkwasserleitung, eine DN 50 PE-HD Trinkwasserleitung, eine DN 200 Druckrohrleitung, eine DN 200 Schmutzwasserleitung und eine Pumpstation des OOWV vorhanden.
   Die genaue Lage der Leitungen und der Pumpstation ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
   Die Leitungstrassen (2,00 m bzw. 3,00 m zu jeder Seite der Leitungen), darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden.
   Außerdem sind die Leitungstrassen von einer Bebauung freizuhalten.

5. Die vorhandenen Versorgungsleitungen/-anlagen der EWE AG, deren genaue Lage sich aus den gültigen Bestandsplänen der EWE AG ergibt, dürfen in ihrem Bestand und ihrer Lage nicht gefährdet werden.

6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein : Tongefäßscherben, Holzkohlesansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
   Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

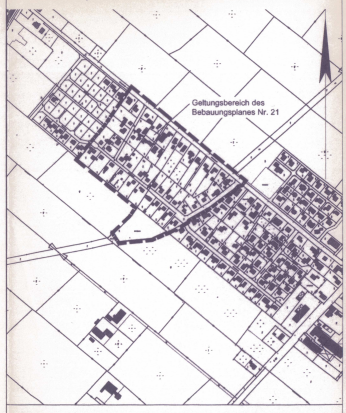



M = 1 : 1000

## Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
   - MI — Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - (0,8) — Geschoßflächenzahl
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschoße (als Höchstmaß)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — offene Bauweise
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsfläche
5. Flächen für Abwasserbeseitigung
   - Abwasser (Pumpstation)
6. Leitungen
   - unterirdische Trinkwasserleitungen (DN 350 GG, NN 50 PE-HD), unterirdische DN 200 Schmutz- und Druckrohrleitung
7. Grünflächen
   - Grünfläche
   - Spielplatz
   - Parkanlage
8. Wasserflächen
   - Wasserflächen
9. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - Das Sichtdreieck ist von jedersichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten
   - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

## Übersichtsplan M.: 1 : 5.000




# Bebauungsplan Nr. 21 "Schweiburg" der Gemeinde Jade

Planungsbüro Heye