

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Jade diese **Bebauungsplanänderung** Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ nebeneinander liegenden Festsetzungen sowie der nachstehenden/ nebenstehenden/ nebeneinander liegenden Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Jade, den 12.03.2003

Cherubini Bürgermeister
Hellm Gemeindeglieder

Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.05.2001 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung Nr. 27 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Jade, den 12.03.2003
Hellm Unterschrift

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.2003). 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.

Jade, den 12.03.2003
Hellm Unterschrift

Katasteramt (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von *G. Heys* Planungsbüro HEYE Architekt, Städtebau und Stadtplanung (Hilfsweg, Postfach, 26122 Heide, Tel. 54404335)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.06.2002 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 27 die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 27.06.2002 bis 29.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Jade, den 12.03.2003
Hellm Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom dem bis dem gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Jade, den 12.03.2003
Hellm Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ nebeneinander liegenden Festsetzungen sowie der nachstehenden/ nebenstehenden/ nebeneinander liegenden Bauvorschrift, als Satzung (§ 10 BauGB) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2002 beschlossen.

Jade, den 12.03.2003
Hellm Unterschrift

Anzeige

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 12.03.2003 angezeigt worden.

Für die Bebauungsplanänderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kennlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Jade, den 12.03.2003
Hellm Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am dem beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom dem öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Jade, den 12.03.2003
Hellm Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Durchführung des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 12 BauGB am 08.08.2002 im Amtsblatt Az.: des Landes Nr. 32 bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 08.08.2002 rechtsverbindlich geworden.

Jade, den 27.10.2002
Hellm Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung geltend gemacht worden.

Jade, den 12.03.2003
Hellm Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jade, den 12.03.2003
Hellm Unterschrift

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom dem Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum dem gegeben.

Jade, den 12.03.2003
Hellm Unterschrift

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom dem (Az.:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kennlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Höhere Verwaltungsbehörde, den dem
Hellm Unterschrift

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschäftflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

- Textliche Festsetzungen**
- Innerhalb des Mischgebietes dürfen die baulichen Anlagen eine Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 10,00 m über Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante der Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe, welche zukünftig nicht überschritten werden darf, gilt nicht für den Krüppelwalm.
 - Innerhalb des Mischgebietes sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Innerhalb des Mischgebietes ist auf den Grundstücken für jede angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau oder ein Obstbaum anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) auf den jeweiligen Grundstücken folgende Pflanzperiode durchzuführen.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Innerhalb des Mischgebietes sind keine Nurdach-Häuser zulässig.

Nachrichtliche Eintragungen

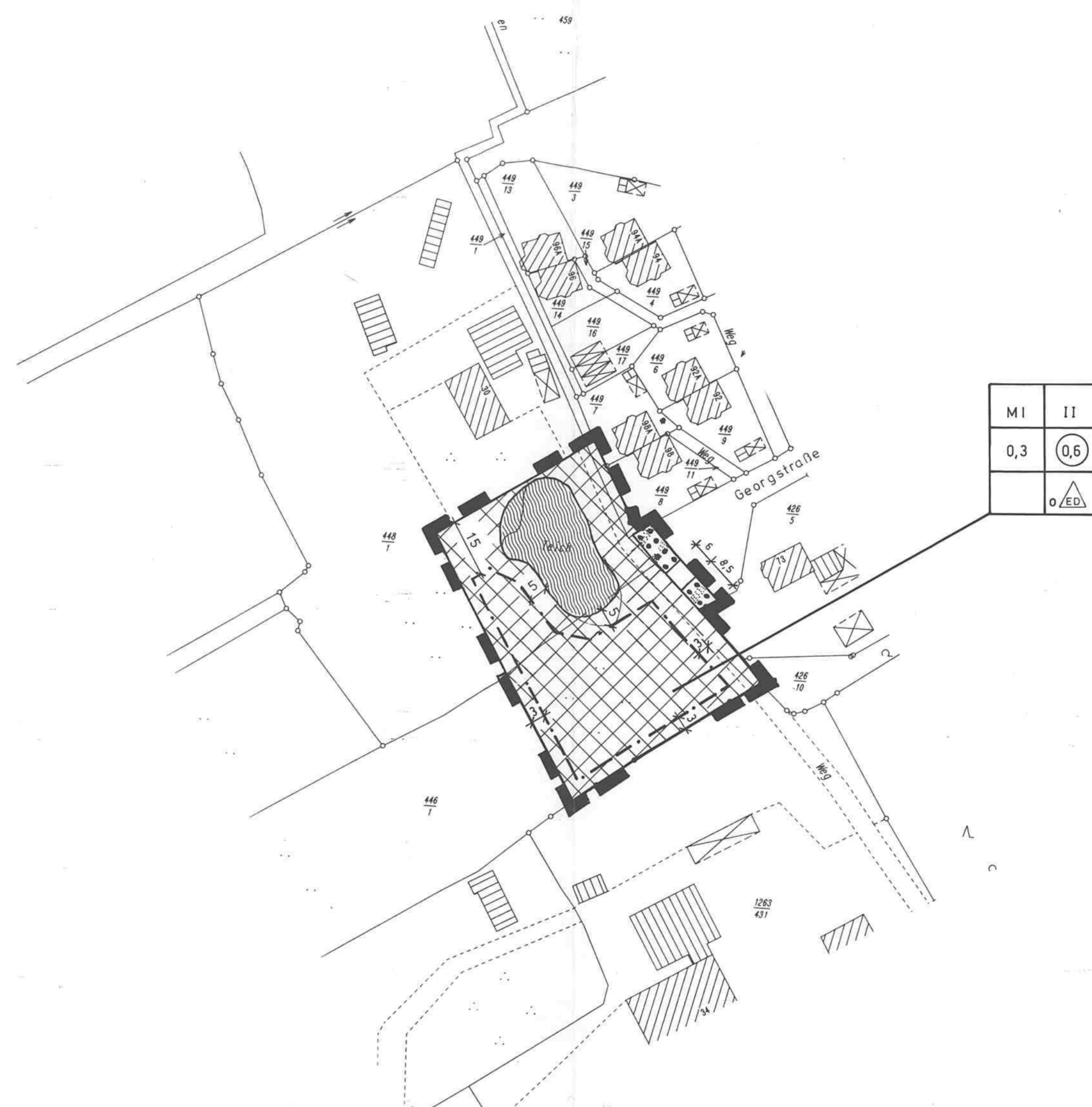
- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauVO 1990 (Bau-nutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132) zur Anwendung.
- Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau z. B. Verfüllung, Verröhrung, Vertiefung, Verbreiterung, Aufbau, Übersicherung) bedarf gem. § 119 Abs. 1 Nds. Wasser-gesetz (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsver-fahrens. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfest-stellungsverfahrens genehmigt werden, wenn:
 - es sich um einen naturnahen Ausbau bei Teichen oder ähnliche Ausbaumaßnahmen oder um die Beseitigung von Grabenverrohrungen oder ähnliche kleinerumtante naturnahe Umgestaltungen handelt; oder
 - das Vorhaben 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, Gräben) obliegt gem. § 107 des Nds. Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufrechterhaltung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen, wobei die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich dürfen im ausgewiesenen Raumstreifen von 5,00 m um den vorhandenen Teich, gemessen ab der Böschungsoberkante, nur standortge-rechte Anpflanzungen erfolgen, die die Unterhaltung des Teiches nicht beeinträchtigen und die Standsicherheit der Böschung nicht gefährden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Hieser-Land, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unter-nehmer. 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.

Verfahrensschlussvermerk:

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße" mit baugestalterischer Vorschrift treten die Festsetzungen des rechtsver-bindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße" mit baugestalterischen Festsetzungen für den betroffenen Bereich außer Kraft.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ mit baugestalterischer Vorschrift der Gemeinde Jade

M. = 1 : 1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Darstellung verwendet

1. Art der baulichen Nutzung

- Wohnflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Wohngebiete
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Baugebiete
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbaugebiete
- Sondergebiete, die der Erholung dienen
- Sonderflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen
- Sonstige Planzeichen

2. Maß der baulichen Nutzung

- Geschäftflächenzahl
- Geschäftfläche
- Baumassenzahl
- Baumasse
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II als Hochzone
- III-V als Mittel- und Hochzone
- IV
- Höhe baulicher Anlagen
- Isolie hierzu die textl. Festsetzung Nr.11

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser zulässig
- Hauptgruppen zulässig
- Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Bäume
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf

- Öffentliche Veranstaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zweckbauten
- Sportplätze
- Post
- Gesundheitliche Zwecke
- Kulturelle Zwecke
- Sportplätze
- Sportliche Zwecke
- Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Überörtliche Verkehrswege
- Überörtliche Verkehrswege
- Überörtliche Verkehrswege
- Überörtliche Verkehrswege
- Überörtliche Verkehrswege

6. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

- Abwasser
- Abfall
- Abfall
- Abfall
- Abfall

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- überirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen

- Grünflächen
- Grünflächen
- Grünflächen
- Grünflächen
- Grünflächen

10. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserrflächen
- Wasserrflächen
- Wasserrflächen
- Wasserrflächen
- Wasserrflächen

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Aufschüttungen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

15. Sonstige Planzeichen

- Sonstige Planzeichen
- Sonstige Planzeichen
- Sonstige Planzeichen
- Sonstige Planzeichen
- Sonstige Planzeichen

Übersichtsplan

M. = 1 : 5 000



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27