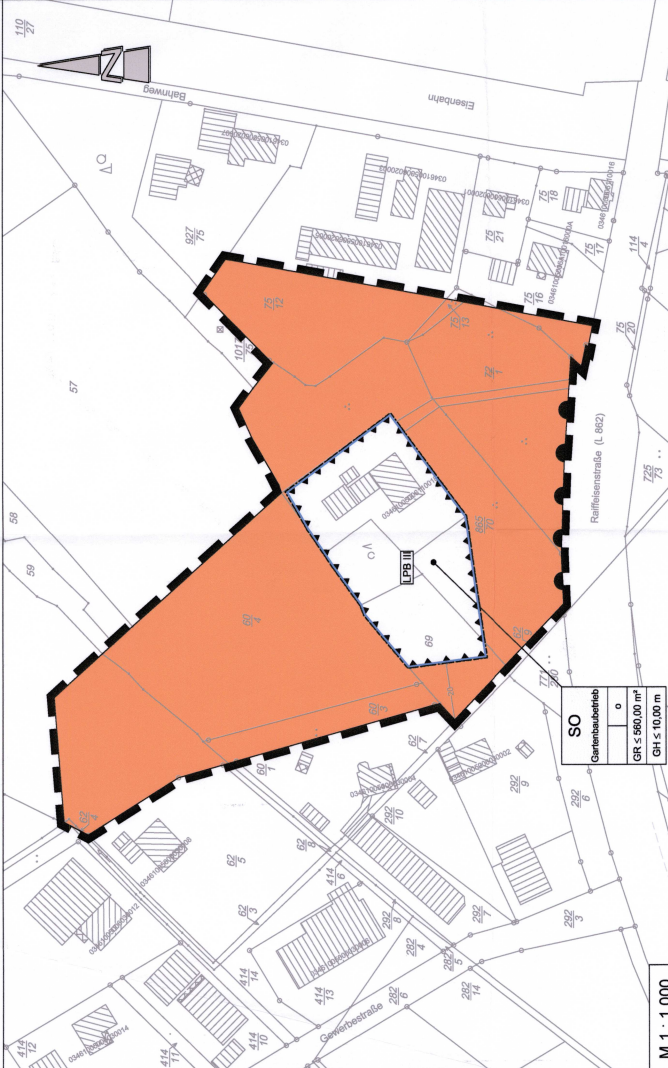


# Gemeinde Jade

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße"



SO  
Gartenbaubetrieb  
GR ≤ 580,00 m<sup>2</sup>  
GH ≤ 10,00 m

M 1 : 1.000

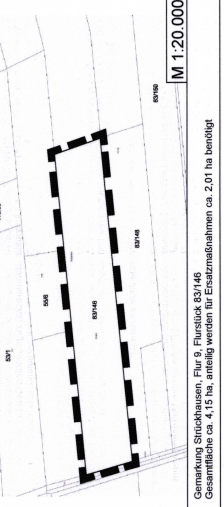
### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innehalb des festgesetzten Gewerbegebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb gem. § 11 (2) BauNVO und innehalb der überbaubaren Fläche gem. § 23 BauNVO zulässig:
  - Gebäude zur Planungszucht,
  - Gebäude zur Pflanzenzucht,
  - Werkstätten für Auszubildende und Betriebsarbeiten sowie für Betriebsinhaber
  - ein zusätzliches Betriebslebenshaus mit bis zu 200 m<sup>2</sup> GrundflächeInnehalb der überbaubaren Fläche und auf der nicht überbaubaren Fläche gem. § 23 BauNVO sind zulässig:
  - Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen,
  - Freiflächen zur Pflanzenzucht,
  - sonstige zur Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen.
- Innehalb des festgesetzten Gewerbegebietes gem. § 9 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende oberer Bezugspunkt: Oberkante der maximalen Erschließungsstraße unterer Bezugspunkt: Oberkante der baulichen Anlage Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen, die als festgesetzte Höhe errichtet werden können.
- Die festgesetzte Grundfläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB darf für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zubehörsowie Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.
- Innehalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Lärmgebiet III) sind gem. DFN 4108, Tab. 6, beim Neubau bzw. bei wesentlichen Änderungen der Außenmaße von Gebäuden, die über eine Außenwand mit Lüftung oder Lüftung etc.) einzeichnen:
  - Schalldämmmaß R<sub>w</sub> ≥ 50 dB
  - Schalldämmmaß R<sub>w</sub> ≥ 50 dB
  - Schalldämmmaß R<sub>w</sub> ≥ 50 dB
- Innehalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Wohnraume und Schlafräume) an der Luftqualität (Bauschleife) zuwandern Gebäudeteile die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenwände auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lüftungswegweisende Gebäudeteile sicherzustellen.
- Innehalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Wohnraume und Schlafräume) an der Luftqualität (Bauschleife) zuwandern Gebäudeteile die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenwände auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lüftungswegweisende Gebäudeteile sicherzustellen.
- Die o. g. DNA-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Jade einzusehen.

### HINWEISE

- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke kommt die BauNVO (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBI I S. 132) zur Anwendung.
- Sollen bei dem geplanten Bau- und Erdarbeiten, die frühschichtliche Bodeneindeckung (das können u. a. sein: Tongeschichten, Holzbohlenanstellungen, Schichten sowie aufliegende Bodenverfärbungen u. ä.) im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes (SO) nachweisbar sind, sind diese im Rahmen der Voruntersuchung vor Ort zu untersuchen. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Voruntersuchung im Rahmen der Voruntersuchung vor Ort zu untersuchen. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Voruntersuchung vor Ort zu untersuchen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen zutage treten, so ist die Untergrunduntersuchung zu beauftragen. Die Vorschriften des vorliegenden Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.
- Die im Plangebiet vorhandenen Götter III, Ordnung sind gem. dem Niedersächsischen Wassersektz (NW) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 68 des Niedersächsischen Wassersektzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Unterhaltung der Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- Gem. § 24 (1) NSRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Ausbauten der Kraftfahrzeugverkehrsanlagen.
- Die im Plangebiet vorhandenen Götter III, Ordnung sind gem. dem Niedersächsischen Wassersektz (NW) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 68 des Niedersächsischen Wassersektzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Unterhaltung der Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- Gem. § 24 (1) NSRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Ausbauten der Kraftfahrzeugverkehrsanlagen.
- Die im Plangebiet vorhandenen Götter III, Ordnung sind gem. dem Niedersächsischen Wassersektz (NW) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 68 des Niedersächsischen Wassersektzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Unterhaltung der Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSEN



Gemarkung Strahshausen, Flur 9, Flurstück 83/14/6  
Gesamtfläche ca. 4,15 ha, anteilig werden für Ersatzmaßnahmen ca. 2,01 ha benötigt

### PRÄMABEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Baugesetzbuches (NBauGB) ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße" bestehend aus der Planänderung sowie dem neubestehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Jahr: 3.0. MAI 2014

### VERFAHRENSVERMERKE

Bürgermeister  
© 2013  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Orlenburg

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus der Coblenzplan der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach  
Rastfeld, 67973  
Bürgermeister

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 05.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße" beschlossen.  
Jahr: 3.0. MAI 2014  
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 05.10.2012 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße" nach Prüfung der Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.07.2013 bis zum 02.09.2013 durch Aushang und am 17.07.2013 durch Bekanntmachung in der NWZ bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorgelegten, übersehbaren Stellungnahmen haben vom 26.07.2013 bis zum 26.09.2013 gem. § 3 Abs. 2 Einwendungen ausgeübt.  
Jahr: 3.0. MAI 2014  
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße" nach Prüfung der Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.08.2013 die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Jahr: 3.0. MAI 2014  
Bürgermeister

### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 03.08.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Osterholz-Lemvig bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 03.08.2013 in Kraft getreten.  
Jahr: 3.0. MAI 2014  
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innehalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Jahr: 3.0. MAI 2014  
Bürgermeister

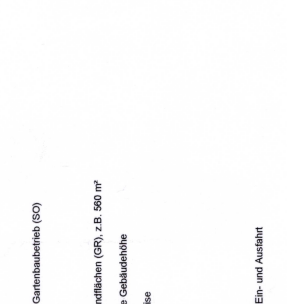
### BEGLEITUNG

Diese Ausführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße" stimmt mit der Umschrift überein.  
Jahr: 3.0. MAI 2014  
Bürgermeister

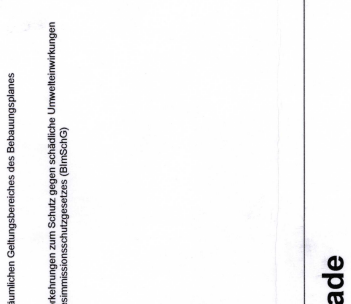
### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung  
Sondergebiet Gartenbaubetrieb (SO)
- Maß der baulichen Nutzung  
GR ≤ 580,00 m<sup>2</sup>  
GH ≤ 10,00 m  
max. zulässige Gebäuhöhe  
offene Bauweise
- Bauweise, Baugrenzen  
Baugrenze
- Verkehrsmitteln  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

### ÜBERSICHTSPLAN



### ÜBERSICHTSPLAN UNMÄßSTÄBLICH



## Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße"

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Odenburger Straße 86 26180 Rastfeld Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Diekmann & Mosebach