

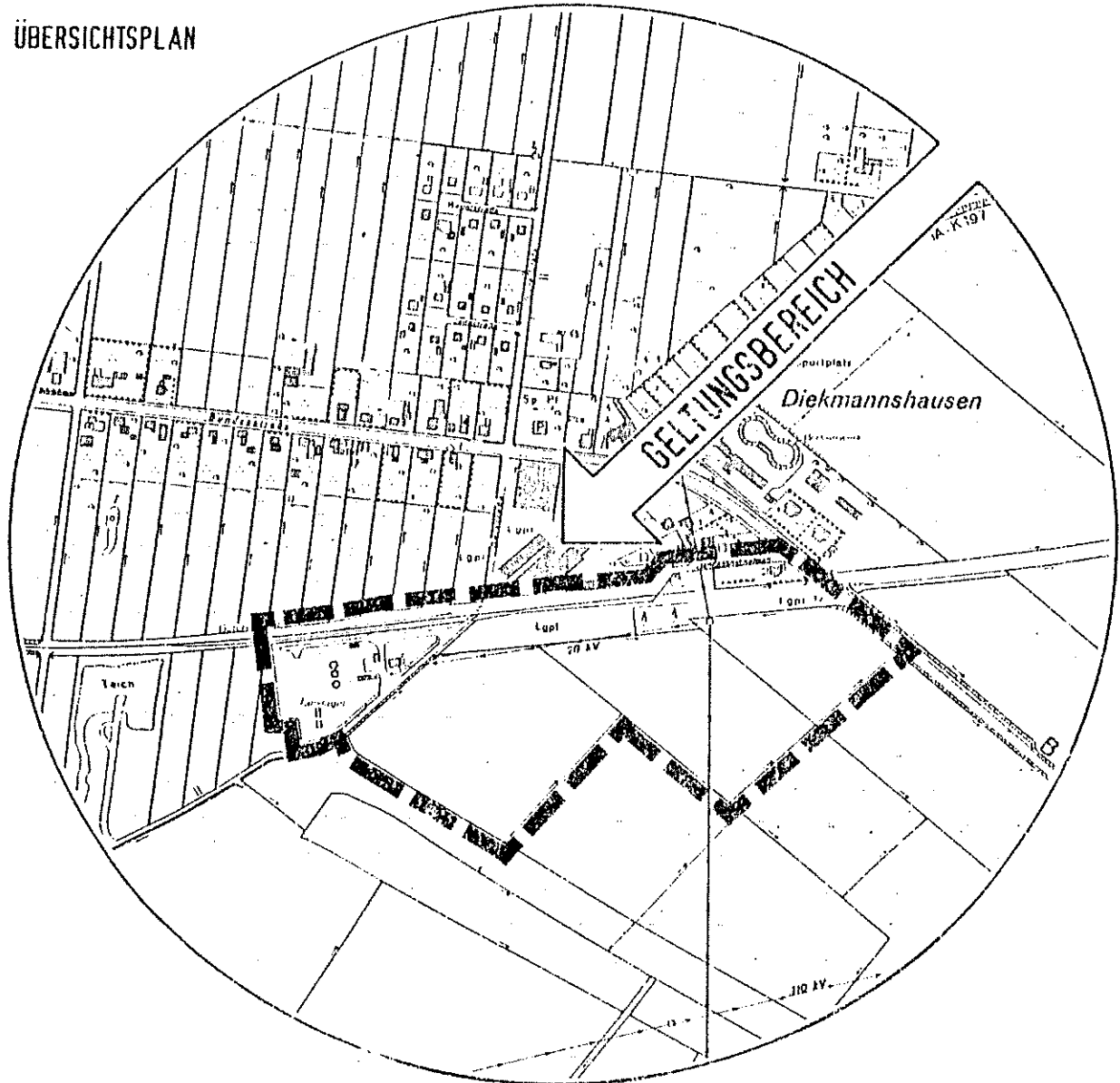
GEMEINDE JADE

LANDKREIS WESERMARSCH

# BEBAUUNGSPLAN NR. 29

GEWERBEGEBIET 'DIEKMANNSHAUSEN'

ÜBERSICHTSPLAN



Begründung zum Bebauungsplan

**STOLZE &  
WERNER**

Gemeinde Jade  
Bebauungsplan Nr.29  
"Gewerbegebiet Diekmannshausen"

## B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Jade  
Dezember 1993

Auftraggeber: Gemeinde Jade

Planverfasser: Ingenieurbüro  
Stolze & Werner  
Bremer Straße 18  
2900 Oldenburg

Projektbearbeitung:  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach / Bauleitplanung  
Dipl.-Ing. Bert Diekmann / Landschaftsplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Aufstellungsbeschluß	1
1.3	Rechtsgrundlagen	1
1.4	Kartengrundlage	2
1.5	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.6	Ziele der Raum- und Landesplanung	2
1.7	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.0	BESTANDSSITUATION	3
2.1	Nutzungsstruktur	3
2.2	Erschließungsstruktur	4
2.3	Landwirtschaft	4
2.4	Lärmbelastung/Lärmentwicklung	4
2.5	Altlasten/Alttablagerungen	5
3.0	ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG	5
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3	Verkehrsflächen	8
4.3.1	Straßenverkehrsfläche	8
4.3.2	Ruhender Verkehr	8
4.3.3	Sichtdreieck	8
4.3.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	8
4.3.5	Einfahrtsbereich	8
4.4	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	9
4.4.1	Bahnanlagen	9
4.5	Führung von Versorgungsleitungen	9
4.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
4.7	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.8	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.9	Örtliche Bauvorschriften	10
4.10	Ver- und Entsorgung	11
4.11	Städtebauliche Übersichtsdaten	12

	Seite
5.0 NATUR UND LANDSCHAFT	12
6.0 FOLGEMABNAHMEN	14
6.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
6.2 Soziale Maßnahmen	14
6.3 Oberbodenschutz	14
6.4 Kosten	15
6.4.1 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes	15
6.4.2 Erschließungsbeiträge	15
6.4.3 Eigenmittel	15
7.0 VERFAHRENSVERMERKE	16
ANHANG: - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	17
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	20
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
- STÄDTEBAULICHE BESTANDSKARTE	20

## 1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 Allgemeines

Angeichts der im Plangebiet vorherrschenden Nutzungsstrukturen (Gewerbebetrieb; Lagerflächen landwirtschaftliche Nutzfläche) und den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen zwischen geplantem Gewerbegebiet und des Naturschutzes, sowie den daraus resultierenden Konfliktsituationen, hat sich die Gemeinde Jade entschieden, über die Kombination Bebauungsplan/Grünordnungsplan ein bau- und planungsrechtlich verbindliches Gesamtkonzept für den Geltungsbereich des B-Planes Nr.29 "Gewerbegebiet Diekmannshausen" zu erstellen.

### 1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ~~13.6.91~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.29 "Gewerbegebiet Diekmannshausen" beschlossen.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl.I, S.2253)
- BauNVO  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I, S.123)
- PlanzVo  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I, Nr.3 v. 22.01.1991)
- NBauO  
Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 06. Juni 1986 (Nieders. GBVL. S.157) zuletzt geändert durch Art.23 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetz 1990 (Nieders. GBVL. S 101)
- NNatschG  
Nieders. Naturschutzgesetz in der Fassung vom 20. März 1981 (Nieders. GVBL S.31), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 1990 (Nieders. GVBL. S. 86)
- NGO 540  
Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nieders. GVBL. S.229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 1986 (Nieders. GVBL. S.323)

#### 1.4 Kartengrundlage

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan ist unter Verwendung des vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt worden.

#### 1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.29 liegt in der Ortschaft Diekmannshausen im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes.

Die präzise Abgrenzung des Planungsbereiches erfolgt:

- im Norden durch die Genossenschaftsstraße, durch einen Privatweg der RWG und der Bundesbahn sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 447/106; 449/108; 451/109; 453/110; 596/107; 593/106
- im Westen durch die örtliche Abgrenzung (Zaun) des vorhandenen Gewerbebetriebes (BEB)
- im Süden durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 367/239; die nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes 112 sowie die nordwestliche Grenze der Flurstücke 116 und 119
- im Osten durch die Bundesstraße B 437

#### 1.6 Ziele der Raum- und Landesplanung

§1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen vom Juli 1982 und den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Wesermarsch.

Folgende Ziele der Landesplanung werden durch die Aufstellung der Planung beachtet:

- Stärkung der Wirtschaftskraft im Planungsraum, sowie Verbesserung der Wirtschaftsstruktur. Dazu gehören Maßnahmen zur Sicherung oder Entwicklung von Arbeitsplätzen.
- Ansiedlung neuer, die Wirtschaftsstruktur des Raumes verbessernde Unternehmen, sowie die Förderung vorhandener ortsansässiger Betriebe, wenn damit eine Arbeitsplatzsicherung oder Neuschaffung und eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit verbunden ist.

## 1.7 Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade wurde 1980 genehmigt und beinhaltet inzwischen 15 Änderungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft (gem.§5 Abs.2 Ziff.9a BauGB), gewerbliche Bauflächen (gem.§1 Abs.1 Ziff.3 BauNVO) sowie Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlagen gem.§5 Abs.2 Ziff.3 BauGB) dar.

Die Darstellungen entsprechen in Teilbereichen nicht den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung, so daß die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (gem. §8 Abs.3 BauGB) erfolgt.

## 2.0 BESTANDSSITUATION

### 2.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" und als "gewerbliche Baufläche" ausgewiesen.

Dieses entspricht in Teilbereichen nicht der Realnutzung.

Die westlich liegenden, ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. (siehe landschaftsökologische Bestandskarte)

Auf der im Westen des Plangebietes befindlichen, gewerblichen Baufläche ist ein Betrieb der BEB ansässig.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird z.T. als Lagerbereich von einem ortsansässigen, unmittelbar angrenzenden Transportunternehmen genutzt. Auf der Lagerfläche werden unterschiedliche Sand-, Kies- und Gesteinsmengen zwischengelagert.

Eine Abpflanzung trennt die Lagerfläche von der sich nach Süden erstreckenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Entlang der im Norden verlaufenden Geltungsbereichsgrenze, dem vorhandenen Privatweg der RWG und der vorhandenen "Genossenschaftsstraße", befinden sich Gleiskörper der Bundesbahn. Diese Gleisanlage wird allerdings nur noch 1-2 mal pro Woche von Güterzügen befahren.

Im Nordosten befindet sich der ehemalige Bahnhof von Diekmannshausen. Dieser wird heute von einem Betriebszugehörigen des ansässigen Transportunternehmens bewohnt.

Im umliegenden Bereich des Planungsgebietes befinden sich gem. dem wirksamen Flächennutzungsplan "gewerbliche und gemischte Bauflächen" beidseitig entlang der Bundesstraße B 437. Im Norden des Ortes ist ein Wohngebiet ausgewiesen.

Innerhalb des Gewerbegebietes zwischen Bundesstraße und Plangebiet befindet sich der bereits erwähnte Transportunternehmer mit mehreren zugehörigen Betriebswohnungen sowie eine Raiffeisenwarengenossenschaft (RWG) mit Betriebswohnungen und einer Holzgroßhandlung mit Lagerhallen und Lagerplätzen.

Desweiteren befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes ein, für diesen Nutzungsbereich unzulässiges reines Wohngebäude. (siehe auch beiliegende Karte "städtebauliche Bestandsaufnahme")

Das Plangebiet befand sich z.T. in einem Landschaftsschutzgebiet gem. §26 NNatSchG.

## 2.2 Erschließungsstruktur

Der Ortsteil Diekmannshausen wird großräumig über die Bundesstraße B 437 Varel-Rodenkirchen erschlossen. Über die Kreisstraße K 197 ist die Ortschaft Schweiburg und über die Landesstraße L 62 die Ortschaft Jader Altendeich erreichbar.

Das Plangebiet wird über die "Genossenschaftsstraße", die von der B437 in westliche Richtung abzweigt, erschlossen.

Desweiteren gibt es eine Zu- und Abfahrt der Lagerflächen zur "Ölstraße" im Westen und zur B 437 im Osten.

Die interne Erschließung wird über die Planstraße sichergestellt.

## 2.3 Landwirtschaft

Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches (§201 BauGB) ist insbesondere der Ackerbau sowie die Wiesen- und Weidewirtschaft. Diese Nutzungsart ist im Plangebiet überwiegend vorhanden.

Der vorbereitende Bauleitplan legt für den Planungsraum "gewerbliche Bauflächen" fest.

Angesichts der bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzung im nördlichen und westlichen Bereich des Planungsgebietes, und die durch die Ausweisung der geplanten gewerblichen Flächen entstehende Verdichtung und Abrundung des südlichen Ortsrandes, kann hier, auch unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Vorranggebieten für die Landwirtschaft im Außenbereich von Siedlungsräumen, von einer Verträglichkeit der Planung im Sinne der Landwirtschaft sowie der Raumordnung ausgegangen werden.

Im Zuge der Realisierung des Bauleitplanes wird die Erschließung und Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen berücksichtigt.

## 2.4 Lärmbelastung/Lärmentwicklung

Die geplanten gewerblichen Bauflächen grenzen im Norden an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet. Im weitläufigeren Umfeld befinden sich entlang der Ortsdurchfahrt (B 437) Mischgebietsnutzungen.

Innerhalb des unmittelbar nördlich angrenzenden Gewerbegebietes befinden sich mehrere Lagerhallen, Lagerflächen, Garagen, Verwaltungsgebäude sowie Wohngebäude die überwiegend von Betriebsinhabern oder Betriebsangehörigen bewohnt werden (siehe auch beiliegende Karte, städtebauliche Bestandsaufnahme).

Dieser Nutzungsbestand ist typisch für die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebieten insbesondere durch die Zulässigkeit von Ausnahmen gem. §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO. Gewerbegebiete entsprechender Art dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können zugelassen werden, so daß eine mögliche Lärmemission (65/50 dB (A)) dem Bewohner zugemutet werden kann.

Eine zu erwartende Konfliktsituation durch das geplante, heranrückende Gewerbegebiet und die damit verbundene mögliche Lärmemission im Zusammenhang mit der vorherrschenden Nutzungsart kann somit ausgeschlossen werden.



Es werden allerdings entsprechend den Anforderungen des BauGB §1 (5) (allgem. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Lärm-schutzmaßnahmen getroffen.

Hierbei werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 berücksichtigt.

Zum Schutz vor Schallemissionen sind die im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen für Bedienstete und Betriebsinhaber der schallbelastenden Gebäudeseite zugewandten Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszugestalten.

Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach VDI 2719.

## **2.5 Altlasten/Altablagerungen**

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich ein Betrieb zur Förderung und Lagerung von Rohöl (BEB).

Bei der Förderung des Rohöles könnte eine Bodenverunreinigung und damit eine umweltgefährdende Belastung des Bodens entstanden sein.

Entsprechend den Belangen des Umweltschutzes und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist bei der Umnutzung des Betriebsgeländes, das Grundstück bzw. der Boden auf umweltgefährdende Stoffe zu untersuchen, und ggf. zu sanieren.

Konkrete, erfaßte Altablagerungen die im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen ermittelt worden sind, befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## **3.0 ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Jade beabsichtigt im Ortsteil "Diekmannshausen" die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.29 vorzunehmen.

Anlaß der Bebauungsplanneuaufstellung ist es, den Zielen der Raum- und Landesplanung, sowie den Grundsätzen der Bauleitplanung gerecht zu werden.

Die Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur, insbesondere die Sicherung und Erweiterung vorhandener Arbeitsstätten, sowie die Neuschaffung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich soll durch die Planung realisiert werden.

Auftretenden Wanderungsverlusten soll entgegengewirkt werden.

Adäquat der o.g. raumordnerischen Zielsetzung und des konkreten Erweiterungsbedarfes eines expansionswilligen, ortsansässigen Betriebes erfolgt die Bebauungsplanneuaufstellung mit dem Ziel, eine Gewerbegebietsfläche auszuweisen.

Die Ausweisung erfolgt desweiteren um Bauflächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzuhalten und um den vorhandenen Gewerbebestand (BEB) bauleitplanerisch zu sichern.

Die geplanten Gewerbegebietsdarstellungen sind auch als Arrondierungen bereits vorhandener Gewerbeflächen anzusehen.

Durch die Planung wird ein zusammenhängender, geschlossener Ortsrand geschaffen.

Die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild, erfolgt durch Gehölzpflanzungen auf Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Aus den oben genannten Gründen erfolgt die Bebauungsplanneuaufstellung mit dem Ziel:

- ein Gewerbegebiet auszuweisen
- Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft festzulegen
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darzustellen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festzulegen
- Verkehrsflächen darzustellen

#### **4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- Gewerbegebiet  
§8 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. den Inhalten der vorbereitenden Bauleitplanung und der planerischen Zielsetzung der Gemeinde ein Gewerbegebiet (§8 BauNVO) festgelegt.

Ausnahmen die gem. §8 Abs.3 BauNVO vorgesehen sind, sind gem. §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO nur zum Teil zulässig.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um die in §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO angeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

Diese Einschränkung bezieht sich auch auf das unten angeführte "eingeschränkte Gewerbegebiet".

Die Festlegung berücksichtigt die bereits im vorhandenen Gewerbegebiet ablesbare Nutzungsart.

Durch die Ausweisung wird am südlichen Ortsrand von Diekmannshausen eine einheitliche Gewerbegebietsfläche gleicher Nutzungsstruktur geschaffen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt erhalten, vielmehr wird durch die Einschränkung der Ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (gem. §8 Abs.3 BauNVO) auf die konkrete Bedarfssituation ortsansässiger Betriebe eingegangen und die Eigenart der Ortsstruktur berücksichtigt.

- "eingeschränktes Gewerbegebiet"  
§8 BauNVO

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangeltungsbereiches wird das Gewerbegebiet (gem. §8 BauNVO) als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (gem. §1 Abs.5 BauNVO) festgelegt.

Innerhalb des "eingeschränkten Gewerbegebietes" (GEe) sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Lärmemissionen nicht wesentlich störend sind. (60/45 dBA)

Die Reduzierung bzw. Einschränkung der zulässigen Lärmemission (von 65-/50dBA auf 60/45 dBA) soll einen ruhigeren Übergangsbereich vom uneingeschränkten Gewerbegebiet zur offenen Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung (gem. §16 BauNVO) resultiert aus der überbaubaren Grundstücksfläche und wird mit GRZ (Grundflächenzahl) 0,6 sowie GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,2 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit der Ausweisung einer II - geschossigen Bauweise bestimmt.

Die Festlegung stützt sich auf die örtlich vorhandenen, sowie geplanten baulichen Anlagen.

#### 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den dargestellten Gewerbegebieten (gem. §8 BauNVO) wird eine "offene Bauweise" (gem. §22 Abs.2 BauNVO) festgelegt.

Die dargestellten Baugrenzen sind i.R. mit 5,00m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen und den Grünflächen festgelegt worden. Durch den so entstandenen nicht überbaubaren Grundstücksbereich wird gerade im südlichen Plangebiet ein zusätzlicher Übergangsbereich vom "Bauteppich" zur Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft erreicht.

Die durch die Baugrenzen festgelegten "überbaubaren Grundstücksflächen", bieten ausreichend Spielraum für die Realisierung baulicher Anlagen, so daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (gem. §12 BauNVO) nicht zugelassen sind.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Bereich der "Genossenschaftsstraße" ist die Baugrenze entsprechend dem vorhandenen Gebäude und den Anforderungen der Bundesbahn (Abstand von baulichen Anlagen zu gerade verlaufenden Gleiskörpern) mit einem Abstand von 3,00m festgelegt worden.

Entsprechend den Hinweisen des OOWV muß der Abstand baulicher Anlagen zu Wasserversorgungsleitungen 5,00m betragen. Aufgrund der genannten Anforderungen wird eine entsprechende Baugrenze beidseitig der Versorgungsleitung festgelegt.

Gegenüber der verlaufenden Bundesstraße B 437 wird die Baugrenze mit einem Abstand von 20,00m gem. den Anforderungen des Bundesfernstraßengesetzes (§9 Abs.1 Nr.1 FStrG) festgelegt.

### 4.3 Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

#### 4.3.1 Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet wird zur inneren Erschließung der Bereich der vorhandenen "Genossenschaftsstraße" und der "Ölstraße" sowie der "Planstraße" als Straßenverkehrsfläche festgelegt. Die "Planstraße" zweigt westlich von der Ölstraße mit einer Breite von 8,00m ab. Der äußere Wendekreisradius des Wendehammers beträgt 12,00m.

#### 4.3.2 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von in Längsrichtung angeordneten Parkbuchten innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche bedarfsgerecht Rechnung getragen werden.

#### 4.3.3 Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke werden nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) bedarfsgerecht festgelegt. Die Dreiecke für eine Anfahrtssicht bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h werden mit den Schenkellängen 60,00m und 10,00m dargestellt. In den festgesetzten Sichtdreiecken sind Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80m über Fahrbahnoberkante nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich um vorhandene hochstämmige Bäume. Ausnahmen sind desweiteren die gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB festgesetzten, zu erhaltenden Baumbestände.

#### 4.3.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird entlang der Bundesstraße B 437 ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt. Durch die Festlegung wird eine Erschließung der nordöstlichen Bauflächen von der Bundesstraße ausgeschlossen. Die Festlegung stützt sich hierbei auf das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) §9, demnach bauliche Anlagen auf Grundstücken nicht unmittelbar über Zuwegungen von der Bundesstraße erschlossen werden dürfen.

#### 4.3.5 Einfahrtsbereich

Im Plangebiet wird nordöstlich ein Einfahrtsbereich, abzweigend von der Bundesstraße B437 zur angrenzenden Lagerfläche festgelegt. Die Festlegung berücksichtigt den vorhandenen Einfahrtsbereich, sowie die Erschließungsnotwendigkeit des ansässigen Betriebes. Die Erschließung der Lagerfläche von der Bundesstraße B437 ist mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt. Die Zufahrt genießt Bestandsschutz. Im Falle einer Änderung (z.B. durch Ansiedlung mehrerer Betriebe) muß die Erschließung mit Anschluß an die "Genossenschaftsstraße" erfolgen.

#### **4.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

##### **4.4.1 Bahnanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der örtlich vorhandenen Gleisanlage, eine Fläche für Bahnanlagen zeichnerisch festgelegt.

Bei der o.g. Bahnanlage handelt es sich um die Strecke "Varel-Diekmannshausen".

Der Abstand baulicher Anlagen zu dem Gleiskörper beträgt mind. 3,00m. (gem. Angabe der Bundesbahndirektion)

#### **4.5 Führung von Versorgungsleitungen**

§9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Im Plangebiet verlaufen zwei Hauptwasserleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die Lage der Versorgungsleitungen ist mit dem zuständigen Rohrnetzmeister der Betriebsstelle Diekmannshausen bestimmt worden.

Die Anweisungen des OOWV zum Schutz der Leitungen werden eingehalten.

Beidseitig der Versorgungsleitungen wird ein 5,00m breiter nicht überbaubarer Bereich durch die Darstellung von Baugrenzen festgelegt.

Innerhalb dieses Bereiches dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Das gleiche gilt für dauerhafte, geschlossene Versiegelungen.

Desweiteren dürfen innerhalb der Leitungstrasse nur flachwurzelnde Gehölze gepflanzt werden.

Die Breite des Schutzstreifens für die Leitungen ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

#### **4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Im Bebauungsplangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) innerhalb privater Grundstücksflächen festgelegt, da mit dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr.29 "Gewerbegebiet Diekmannshausen" erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden sind, die gem. dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG §7ff) zu kompensieren sind.

Art und Umfang der erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden im zugehörigen Grünordnungsplan im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung ermittelt und dargestellt.

Die zur Kompensation der erheblichen Eingriffe notwendigen Maßnahmen werden ebenfalls im beiliegenden Grünordnungsplan detailliert behandelt.

Durch die Ausweisung der Naturentwicklungsflächen und die damit verbundene Anbindung an die vorhandenen Biotopstrukturen, ergibt sich im südlichen Ortsrandbereich von "Diekmannshausen" ein wertvolles, vernetztes ökologisches System.

#### 4.7 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Im Bebauungsplan werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB im Bereich privater Grundstücksflächen festgelegt, um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung auszugleichen.

Die Anpflanzung soll zudem eine notwendige Einzäunung entlang der B457 ersetzen. Die Pflanzung muß so ausgebildet werden, daß ein Überqueren zur B437 ausgeschlossen ist.

Desweiteren wird das Plangebiet in die umliegenden Raumstrukturen eingebunden so daß ein geschlossener, abgerundeter Ortsrand im südlichen Bereich von "Diekmannshausen" entsteht.

Die Anpflanzungen bieten zudem einen Schutz vor unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb des Planungsgebietes (Fläche gem.§9 Abs.1 Nr.20 BauGB und Gewerbegebiet gem.§8 BauNVO).

Die Pflanzflächen sind entsprechend den Pflanzschemen des beiliegenden Grünordnungsplanes mit standortgerechten Gehölzen geschlossen zu bepflanzen.

#### 4.8 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9 Abs.1 Satz 25b BauGB

Die im Planungsgebiet vorhandenen, ökologisch wertvollen Bereiche, werden auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

Dieses gilt insbesondere für die Fläche im nordöstlichen Bereich des Planungsraumes.

Die Art und die Größe der erhaltenswerten Biotopstruktur wird im beiliegenden Grünordnungsplan erläutert.

#### 4.9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§56 i.V.m. §98 NBauO gem. §9 (4) BauGB)

Im Geltungsbereich werden gestalterische Festsetzungen gem. §56 i.V.m. §98 NBauO an den möglichen Gebäuden getroffen, um die baulichen Anlagen in die umliegenden Landschaftsstrukturen einzupassen (städtebauliche und landschaftspflegerische Belange).

Innerhalb des Plangebietes wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festlegung der Traufhöhen und Firsthöhen geregelt. Die Traufhöhe (TH) wird mit 8,0m und die Firsthöhe (FH) wird mit 10,0m festgelegt.

Die festgelegten maximalen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des Kreuzungspunktes "Ölstraße"-Gleiskörper im mittleren, nördlichen Bereich des Plangebietes.

Von der Höhenbeschränkung sind Antennenanlagen, Schornsteine und Einrichtungen bzw. Anlagen zum Schutz der Umwelt ausgeschlossen.

#### 4.10 Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt.
  - Abwasserbeseitigung  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Kanalnetz der Gemeinde Jade zur Kläranlage Diekmannshausen/Schweiburg.
  - Gas- und Stromversorgung  
Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser - Ems (EWE).
  - Fernmeldetechnische Versorgung  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.
  - Abfallbeseitigung  
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.
  - Brandschutz  
Im Interesse ordnungsgemäßer Vorkehrungen für den Brandschutz, sind auf den erforderlichen Rohrleitungen Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorzusehen.  
Die erforderlichen Entnahmestellen müssen innerhalb bebauter Gebiete in einer Entfernung von weniger als 150m zur Verfügung stehen.
  - Oberflächenentwässerung  
Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, soll das Niederschlagswasser solange wie möglich im Gebiet gehalten werden (Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB).  
Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern die Bodeneigenschaften eine Versickerung zulassen, bzw. in vorhandene oder ggf. neu zu schaffende Gräben abzuführen.
- Im Gewerbegebiet sind zum Schutze des Bodens und des Grundwassers die Flächen, auf denen Schadstoffeinträge zu erwarten sind, so zu versiegeln, daß eine Versickerung verhindert wird.

Das belastete Oberflächenwasser ist, falls erforderlich, entsprechend den maßgeblichen Regeln der Technik aufzureinigen. Die schadlose Abführung des Oberflächenwassers wird über einen Entwurf mit hydrologischen und hydraulischen Bemessungen bzw. Berechnungen der umzuleitenden Wassermenge in die vorhandenen und geplanten Gewässer nachgewiesen. Dieser wird rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme vorgelegt.

#### 4.11 Städtebauliche Übersichtsdaten

Art der Flächennutzung	Größe der Fläche
- Gewerbegebiet	6,35 ha
- Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft	2,94 ha
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,345ha
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,160ha
- Verkehrsflächen	0,451ha
- Bahnanlagen	0,558ha
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	10,804ha

#### 5.0 NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß §6 NNatSchG vom 20. März 1981 in der Fassung vom 20. Juli 1990 arbeiten die Gemeinden, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung aus.



Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind:

- die Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen und
- die Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und ihre grünordnerische Gestaltung.

Angesichts der im Plangebiet vorherrschenden unterschiedlichen Nutzungsansprüche zwischen der Gewerbeansiedlung und des Natur- und Landschaftsschutzes, sowie den daraus entstehenden Konfliktsituationen, hat sich die Gemeinde Jade entschieden, über die Kombination Bebauungsplan/Grünordnungsplan ein bau- und planungsrechtlich bindendes Konzept für den Geltungsbereich des B-Planes "Nr.29 Gewerbegebiet Diekmannshausen" zu erstellen.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend zu berücksichtigen, so daß die Entwicklung und detaillierte Festlegung von Maßnahmen mit denen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes "Nr.29 Gewerbegebiet Diekmannshausen" verbunden sind, vermieden bzw. minimiert und ggf. kompensiert werden können.

Analog der o.g. Zielsetzung werden in dem beiliegenden Grünordnungsplan zu folgenden Punkten Aussagen und ggf. Festsetzungen getroffen.

#### **Landschaftsökologische Bestandsaufnahme und Bewertung**

- Lage im Raum
- Naturräumliche Standortverhältnisse
- Siedlung und Nutzung
- Biotoptypen
- Zusammenfassende Bewertung
- Landschaftsbild

#### **Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsausweisung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

- Eingriffe und Auswirkungen der Eingriffe
- Eingriffsbilanzierung

#### **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Grünordnung
- Pflanzungen
- Einsaat
- Unterhaltung und Pflege

Die Aussagen und Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan "Nr.29 Gewerbegebiet Diekmannshausen" werden Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **Diskussion alternativer Standorte**

Der wirksame Flächennutzungsplan weist bereits für den Planungsraum und Entwicklungsraum der dort unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebe, Gewerbegebietsflächen aus. Innerhalb der Ortslage von Diekmannshausen werden lt. F-Plan keine weiteren Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Die in der Ortschaft vorhandenen Gewerbebetriebe haben sich im Bereich der dargestellten Gewerbeflächen angesiedelt und auch weitere Expansionsflächen innerhalb dieses Bereiches erworben.

Eine gewerbliche Entwicklung an anderer Stelle innerhalb der Ortschaft würde den bereits vorhandenen Zielen widersprechen und die mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben verbundenen Probleme weiter streuen (Bündelung der Störfaktoren).

Die gewerbliche Entwicklung der Ortschaft "Diekmannshausen" hat sich hinsichtlich der Planungsziele der Gemeinde und den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplan bereits gefestigt. Eine weitere Streuung der Gewerbebetriebe innerhalb der Ortslage ist aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht nicht empfehlenswert.

## **6.0 FOLGEMABNAHMEN**

### **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen, die für den Bau bzw. Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen benötigt werden, müssen von der Gemeinde erworben bzw. übernommen werden, soweit sie nicht bereits in deren Besitz sind.

### **6.2 Soziale Maßnahmen**

Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen, werden nicht erwartet. Soziale Maßnahmen bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

### **6.3 Oberbodenschutz (§202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§202 BauGB).

## 6.4 Kosten

### 6.4.1 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplan voraussichtlich entstehenden Kosten im Bereich des Ausbaus der Erschließungsanlage (incl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung) sowie die Schmutzwasserkanalisation belaufen sich auf etwa 330.000 DM.

Die Kosten setzen sich aus folgenden Einzelkosten zusammen:

Verkehrliche Erschließung	180.000,- DM
Abwasserbeseitigung	140.000,- DM
Beleuchtung	10.000,- DM
Gesamtkosten	330.000,- DM

### 6.4.2 Erschließungsbeiträge

Die Aufwendungen für die endgültige Herstellung der Erschließungsstraße werden gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt.

Für den Anschluß der Grundstücke an die Abwasserentsorgung der Gemeinde wird nach Maßgabe der Satzung ein einmaliger Kanalbaubeitrag erhoben.

### 6.4.3 Eigenmittel

Die Eigenmittel, die die Gemeinde für den gemeindeeigenen Kostenanteil aufbringen muß, werden rechtzeitig im Haushalt bereitgestellt.

**7.0 VERFAHRENSVERMERKE**

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Nr.29 Gewerbegebiet Diekmannshausen" hat mit der Entwurfsbegründung gem. §3 (2) BauGB in der Zeit vom ~~4.11.92~~ bis ~~4.12.92~~ öffentlich ausgelegen.

Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jade den Bebauungsplan als Satzung gem. §10 BauGB und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am ~~24.3.93~~ beschlossen.

Jade, den ~~25.4.94~~.....

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

#### 1.0 Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

- 1.1 Das nordwestlich liegende Gewerbegebiet (gem. §8 BauNVO) wird als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) festgelegt (§1 Abs.5 BauNVO).
- 1.2 Innerhalb des "eingeschränkten Gewerbegebietes" (GEe) sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Lärmemissionen nicht wesentlich stören (§1 Abs.5 BauNVO).
- 1.3 Innerhalb der Gewerbegebiete und "eingeschränkten Gewerbegebiete" (gem. §8 BauNVO) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO nach §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO zulässig.

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

#### 2.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO nicht zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind (§23 Abs.5 BauNVO). Die Anlage von notwendigen Zufahrten sowie von Gartenwegen ist zulässig. Dieses gilt nicht für den Bereich entlang der "B437".

### FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 3.0 Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind ausschließlich standortgerechte Gehölze vorzusehen. (siehe hierzu Pflanzenschemata des beiliegenden GOP)
- 4.0 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB im Bereich der Parzellen 456/111; 458/117 und 118/1 ist eine extensive, artenreiche Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln.  
Zudem sind dauerwasserführende Teiche bzw. Tümpel, wie auch temporäre (nur zeitweise wasserführende) Tümpel und Senken (flache Mulden) anzulegen.  
Zur Abschirmung dieser Flächen (z.B. Viehkehrende Wirkung) sind neue Gräben in naturnaher Ausgestaltung anzulegen und vorhandene Gräben naturnah zu entwickeln.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5.0 **Die Aussagen und Festsetzungen des Grünordnungsplanes** zum Bebauungsplan "Nr.29 Gewerbegebiet Diekmannshausen" sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

**6.0 Oberflächenwasser**

Das Regenwasser von Dachflächen und von Lagerflächen oder Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist in das vorhandene bzw. geplante offene Grabensystem zu entwässern bzw. auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodeneigenschaften eine Versickerung zulassen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so ist dieses über vorhandene oder geplante Gräben abzuleiten, bzw. eine Regenwasserrückhaltung in Kombination mit dem Grabensystem vorzusehen.

Lagerflächen oder Flächen anderer Nutzung, auf denen Ablagerungen von Schadstoffen und somit ein Eintrag ins Oberflächenwasser zu erwarten sind, sind so zu versiegeln, daß eine Versickerung unterbunden wird.

Das eventuell belastete, anstehende Oberflächenwasser ist durch entsprechende technische Maßnahmen aufzureinigen.

**FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

7.0 **Innerhalb der festgelegten Flächen** zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte Gehölze vorzusehen (siehe hierzu Pflanzenschemata des beiliegenden GOP).

**FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**

(gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

- 8.0 In Ergänzung zu den geplanten Gehölzanpflanzungen und zur räumlichen Gliederung sind im Bereich der geplanten Erschließungsstraße Baumpflanzungen gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen) vorzusehen.
- 9.0 Die im Planungsgebiet vorhandenen zusammenhängenden Gehölzbestände die größer als 50m<sup>2</sup> sind, sowie Einzelbäume deren Stammumfang -gemessen in 1,0m Höhe  $\geq 0,60$ m ist, sind gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu erhalten und zu schützen.
- 10.0 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB) sind die vorhandenen Gewässer (Gräben, Tümpel) mit Ausnahme einer max. 10,00m breiten Querungsmöglichkeit zu erhalten und zu entwickeln. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z.B. Uferverbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen.
- 11.0 Innerhalb der Flächen gem. §9 Abs.1 Nr.20; Nr.25a und Nr.25b BauGB ist die Unterhaltung und Pflege der Kompensationsflächen entsprechend den gängigen DIN-Vorschriften vorzunehmen. Grundsätzlich ist eine extensive Pflege anzustreben. Im Interesse einer optimalen Vegetationsentwicklung mit dem typischen Artenspektrum ist eine 1-2 x jährliche Mahd (je nach Vegetationsentwicklung) der Gras- und Krautflächen mit Entfernen des Schnittgutes notwendig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1.0 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gem. Nieders. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind.

### 2.0 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

### 3.0 Sichtdreieck

Gemäß §31 Abs.2 NStrG sind in dem Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sichtversperrende Anpflanzungen oberhalb 0,80m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Ausgenommen sind , die gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB festgesetzten Baum- und Gehölzbestände.

### 4.0 Die Belastung eines Teil des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Innerhalb der Leitungstrassen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Das gleiche gilt für dauerhafte, geschlossene Versiegelungen.

Desweiteren dürfen im Trassenbereich nur flachwurzelnde Gehölze gepflanzt werden.

### 5.0 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I.S. 132) anzuwenden.

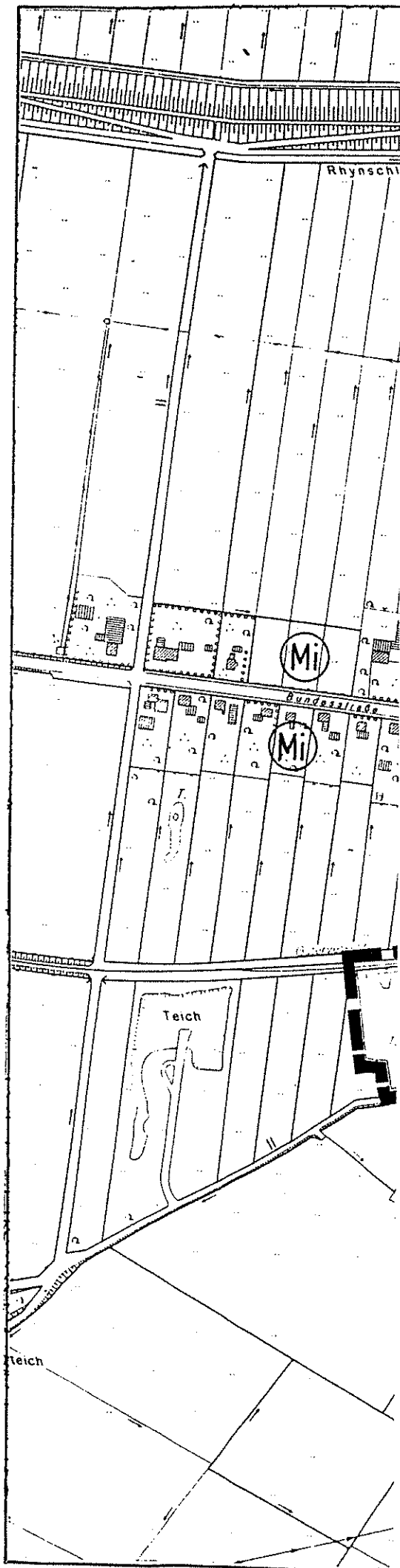
## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

(§56 i.V.m. §98 NBauO)

1.0 Die baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete dürfen eine Traufhöhe (TH) von 8,0m und eine Firsthöhe (FH) von 10,0m nicht überschreiten (gem. §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).

2.0 Die festgelegten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des Kreuzpunktes "Ölstraße"/ Gleiskörper (gem. §18 BauNVO).





# STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

GEMEINDE JADE  
ORTSTEIL DIEKMANNSHAUSEN

## -NUTZUNGSSTRUKTUR -

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

⊙ W Wohnbauflächen

⊙ Mi Mischgebiet

⊙ Ge Gewerbegebiet

○ gewerbliche Nutzung

◐ Wohnen für Betriebsinhaber  
und Betriebsangehörige

△ Lagerplatz

□ Wohnen

▬▬▬ Umgrenzung d. Änderungsbereiches

	Name	Datum
bearbeitet:	MOSEBACH	04.1992
gezeichnet:		
geprüft:		
Maßstab: 1:5000	Anlage: Blatt Nr.:	
Planart: STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME		

Ingenieurbüro  
**STOLZE &  
WERNER**  
Bremer Straße 18 Tel. 041/15656  
2900 Oldenburg