TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.0 Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

1.1 Das nordwestlich liegende Gewerbegebiet (gem. § 9 BauNVO) wird als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) festgesetzt (§ 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. § Abs.3 Nr.1 BauNVO nach § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO zulässig.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 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 Bauwich 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 "B 437".

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 456/117, 456/117 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. Verkehrsrede 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 das vor Ort anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu entsammeln bzw. auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen (Maßnahme 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 aufzufangen.

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 50m² sind, sowie Einzelbäume deren Stammumfang -gemessen in 1,0m Höhe 0,60m 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) ist der 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
Gem§9 §31 Abs.2 NStrG sind in dem Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sichtversperrende Anpflanzungen oberhalb 0,80m, gemessen von Fahrbahn oberkante, freizuhalten.
Ausgenommen sind, die gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen.

4.0 Die Belastung eines Teil des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des Versorgungsträgers Gasfernleitungen-Wasserversorgung. Innerhalb der Leitungstrassen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.
Das gleiche gilt für sonstige, 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.IS.132) anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

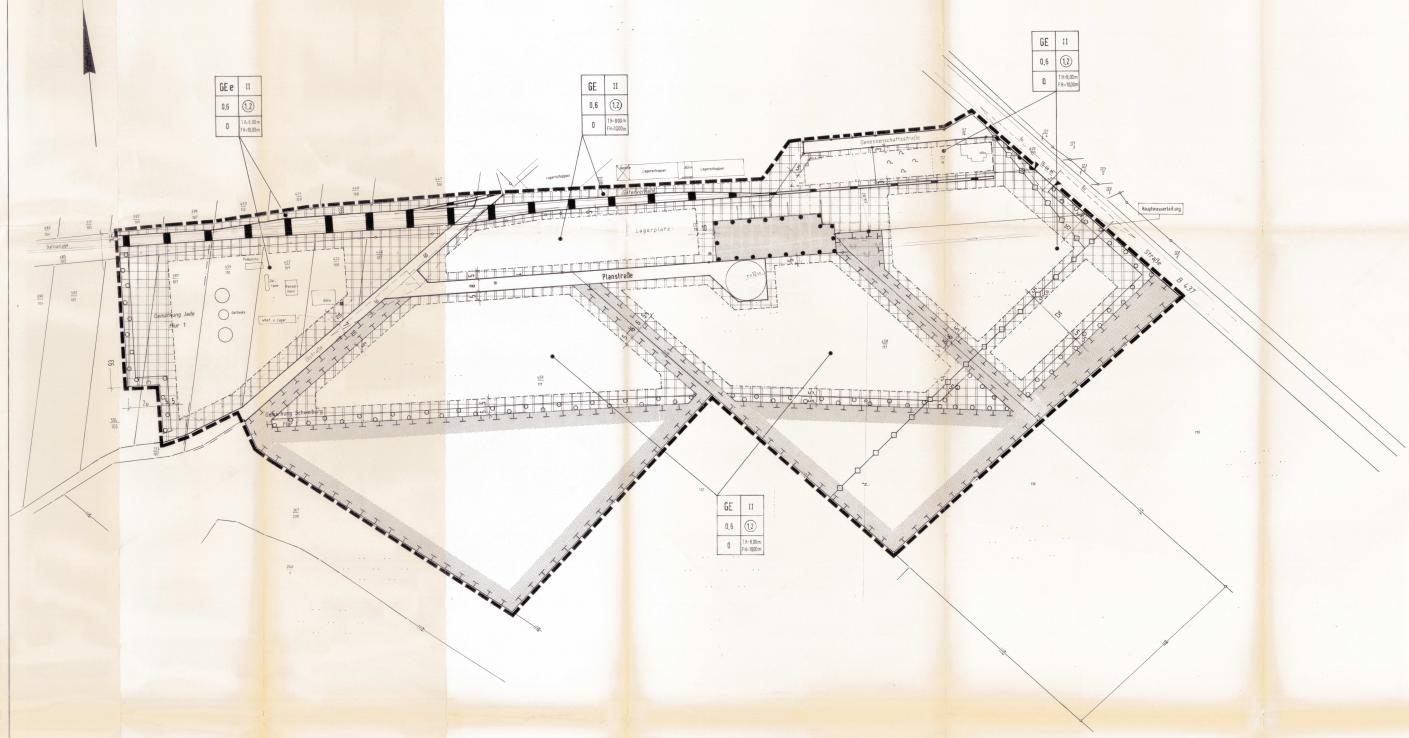
(§56 i.V.m. §98 NBauO)

1.0 Die baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete dürfen eine Traufhöhe (TH) von 8,00m und eine Firsthöhe (FH) von 10,00m nicht überschreiten (gem. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).

2.0 Die festgelegten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Straßenbezugspunkte (Fahrbahnmitte) des Kreuzungspunktes "Ostraße"/Gleiskörper (gem. § 18 BauNVO).

BEBAUUNGSPLAN

Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV)

Darstellung in verkleinertem Maßstab

1. Art der baulichen Nutzung
Wohnbauflächen
Kleinsiedlungsgebiete
Reine Wohngebiete
Allgemeine Wohngebiete
Besondere Wohngebiete
Gemischte Bauflächen
Dorfgebiete
Mischgebiete
Kerngebiete
Gewerbliche Bauflächen
Gewerbegebiete
Eingeschränktes Gewerbegebiet
Sonderbauflächen
Sondergebiete, die der Erholung dienen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / § von Baugebieten; Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
bei schmalen Flächen
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer
2. Maß der baulichen Nutzung
Geschoßflächenzahl
Geschoßfläche
Baumassenzahl
Baumasse
Grundflächenzahl
Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze
als Mindest- und Höchstgrenze
zwingend
Höhe baulicher Anlagen: bezieht sich auf die Straßenscharte (Fahrbahnmitte) des Kreuzungspunktes "Ostraße / Gleiskörper"
TH = 8,00 m
FH = 9,00 m
OK 134,5 m über NN
UK 114,0 m ü. NN
OK mind. 118,0 m über NN
OK 118,0 bis 124,5 m über NN
OK 124,5 m über NN
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs; Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltungen
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
Sonstigen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Schutzbauwerk
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Feuerwehr
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
Straßenverkehr; Anschlußstellen und sonstige Straßen
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge
Ruhender Verkehr
Parkplatz
Bahnanlagen
Überörtliche Wege und örtliche Hauptwanderwege
Umgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf
Flughafen
Segelflugplatz
6. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Bahnanlagen
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Ein- bzw. Ausfahrt
Anschluß an andere Straßen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung
Elektrizität
Abwasser
Gas
Abfall
Fernwärme
Ablagerung
Wasser
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
oberirdisch
unterirdisch
9. Grünflächen
(privat)
Im Bebauungsplan kann die Flächengröße auch als Kenngröße verwendet werden
Zweckbestimmung
Parkanlage
Dauerkleingarten
Zeltplatz
Badeplatz
Freibad
Freibad
Spielplatz
Sportplatz
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen
Zweckbestimmung (§ 9)
Hafen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung (§ 9)
Hochwasserrückhaltebecken
Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung (§ 9)
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Schutzgebiet für Oberflächengewässer
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
Zweckbestimmung (§ 9)
Erholungswald
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a)
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b)
Erhaltung (§ 9 Abs.1 Nr.25b)
Bäume
Sträucher
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Schutzgebiete und Schutzobjekte
Naturschutzgebiet
Naturpark
Nationalpark
Naturdenkmal
Landschaftsschutzgebiet
Geschützter Landschaftsbestandteil
14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
Umgrenzung von Erhaltungsgebieten, wobei im Bebauungsplan bestimmt wird
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) aus dem Orts- städtebaulich untergehen
Einzelanlagen (unterschiedliche Denkmalarten) aus dem Denkmalschutz unterliegen
Umgrenzung der Sanierungsgebiete
Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, im Bebauungsplan für Ihren Erhalt folgende Sanierungsgebiete
Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, im Bebauungsplan für Ihren Abbruch folgende Sanierungsgebiete
15. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Bauflächen für Anlagen, die dem Betrieb von Windenergie- oder Windkraftanlagen dienen
Mindestgröße
Mindestbreite
Mindestzahl
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung
St Stellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Ga Garagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Sichtdreieck

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. DER FASSUNG I. BEKG. I. S. 2253) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ... VOM ... (BGBL. I S. ...) UND DES § 56 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 06.06.1986 (GVBL. S. 233) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ... VOM ... HAT DER RAT DER GEMEINDE Jade DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 ... DER ÄNDERUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NACHSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (TEIL B), GEMÄß DEM § 1 ABS. 8 BAUGB BESCHLOSSEN.

Jade, den 25.4.94

(Siegel) Gemeinde Jade

(Unterschrift)

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
2) Zutreffendes bitte Verwaltungsgebäude streichen

VERFAHRENSVERMERKE

1) DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.6.91 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

(Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, GEMARKUNG: Schwei... FLUR: 1 ... MAßSTAB: 1:1000

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR: DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES IN DER PLANZEICHNUNG ENTHALTENEN INHALTS MIT DEM KATASTERNACHWEIS WIRD BESCHEINIGT. ... (Unterschrift) ... (Siegel) ... Stand vom 26. 07. 1993

PRÄAMBEL

DIESER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NACHSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (TEIL B), WIRD NACH DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

KATASTERAMT ... (Unterschrift)

VERM.O.RAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VOM INGENIEURBÜRO STOLZE u. WERNER i. A. Dipl. Ing. D. Moosbach

OLDENBURG (OLD.) 30.3.93

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG IST GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB AM 27.10.92 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG HAT VOM 4.12.92 BIS 7.1.93 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

Jade, den 25.4.94

(Unterschrift)

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 1 ABS. 7 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 24.3.93 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEDENKUNGEN BESCHLOSSEN.

Jade, den 25.4.94

(Siegel) Gemeinde Jade

(Unterschrift)

IM ANZEIGEVERFAHREN HABEN SICH KEINE VERFAHRENS- UND FORMFEHLER GEMÄß § 214 ABS. 1 UND 3 BAUGB ERGEBEN.

VERSTOß GEGEN BESTIMMUNGEN DES § 214 ABS. 2 BAUGB IST NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

DIE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN (SATZUNG) BERÜHRT NICHT

(Unterschrift)

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES / DIE BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. ... IST GEMÄß § 11 BAUGB AM ... BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

(Unterschrift)

1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB EINER JAHRES IST BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG VON § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB GELTEND GEMACHT WORDEN. VERSTOß BERÜHRT NICHT

(Unterschrift)

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN IST BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL IM ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

(Unterschrift)

1) Nichtzutreffendes streichen

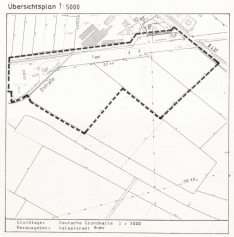
Für diesen Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Verfügung vom 26.7.94 eine Verletzung von Fachvorschriften nicht geltend gemacht. Hoffmann

Landkreis Wesermarsch
Im Auftrag
Brake 26.7.94
Bauordnungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

GEWERBEGEBIET "DIEKMANNSHAUSEN"
GEMEINDE JADE

Übersichtsplan 1:5000



Mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
§56 i.V.m. §98 NBauO

Ingenieurbüro
STOLZE & WERNER
Bremer Straße 18 Tel. 04441/15698
2900 Oldenburg