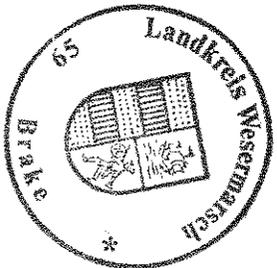


Unterschrift



BEBAUNUNGSPLAN NR. 30

"GEORGSTRASSE - NORD"

MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN

DER GEMEINDE JADE

Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Eisth-Lienen · Telefon 0 42 04 / 33 66

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.30 "Georgstraße - Nord" mit baugestalterischen
Vorschriften der Gemeinde Jade

Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
- III. Aufstellungsbeschluß
- IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VI. Infrastruktur
 1. Straßenverkehrsflächen
 - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
 - Veränderungen durch die Planung
 - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege
 2. Öffentliche Parkflächen
 3. Spielplatz
 4. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Fernmeldetechnische Versorgung
 - Abfallbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 5. Brandschutz
 6. Altanlagen
- VII. Naturschutz und Landschaftspflege
 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan
- VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- IX. Wasserwirtschaft
 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
 2. Veränderung derselben durch die Planung
- X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1977 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.30 als Fläche für die Landwirtschaft dar, welche von einer Richtfunktrasse und einer 20 kV Stromleitung überquert wird.

Die 19. Flächennutzungsplanänderung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.30 zum Teil als Wohnbaufläche, zum Teil als Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), zum Teil als Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) und zum Teil als Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz) dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.30 "Georgstraße - Nord" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ort Jaderberg Bauplätze anbieten zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es im Ort Jaderberg keine Bauplätze mehr gibt und die große Nachfrage nach weiteren Bauplätzen zur Zeit nicht abgedeckt werden kann. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.30 zukünftig zur Verfügung stehenden Grundstücke sind nachweislich zum größten Teil heute schon an Bauinteressenten vergeben.

Der vorliegende Planbereich bietet sich zur Wohnbebauung an, weil auf der süd-östlichen Seite der Georgstraße schon eine Straßenrandbebauung (Wohnhäuser) vorhanden ist und das Plangebiet süd-westlich sowie nord-östlich an eine vorhandene Wohnbebauung anschließt. Außerdem weist der Planbereich eine günstige Entfernung zum Ort Jaderberg auf.

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Jade hat am 12.8.1991 die Aufstellung des Bebauungs-

planes Nr.30 "Georgstraße - Nord" mit baugestalterischen Vorschriften beschlosssen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nord-westlichen Rand und innerhalb des Plangebietes sind mehrere Gräben vorhanden.

Am süd-östlichen Rand des Planbereiches befindet sich die Georgstraße. Entlang der Georgstraße verläuft teilweise ein Graben.

Am südlichen Rand ist ein Wohnhaus bzw. eine landwirtschaftliche Erschließungsstraße vorhanden.

Nord-östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine vorhandene Wohnbebauung.

Innerhalb des Plangebietes, welches landwirtschaftlich genutzt wird (zum Teil als Ackerfläche und zum Teil als Weidefläche), befinden sich Bäume und Sträucher (siehe hierzu den Bestandsplan auf Seite 12, welcher im Rahmen einer landschaftsökologischen Untersuchung erstellt wurde). Größere, gebietsprägende Bäume bzw. Baumgruppen gibt es innerhalb der Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), welche im westlichen Eckbereich des Plangebietes ausgewiesen wurde und im Einmündungsbereich der Grundstückzufahrt, welche in der Mitte des Plangebietes vorhanden ist.

Weiterhin befindet sich im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle, welche im nord-östlichen Randbereich des Plangebietes vorhanden ist, ein größerer Baumbestand und entlang der Georgstraße eine Hecke. Außerdem sind im nord-östlichen Eckbereich des Plangebietes mehrere Bäume und Sträucher vorhanden. Weil die zuvor erwähnten Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhanden sind bzw. als zu erhaltende Anpflanzungen ausgewiesen wurden, werden sie auch zukünftig erhalten (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.1 des Bebauungsplanes).

Weiterhin ist in bezug auf das äußerere Erscheinungsbild des Plangebietes zu berücksichtigen, daß der Planbereich von drei Grundstückszufahrten durchquert wird.

V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Georgstraße - Nord" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 42270 m².

Die Gesamtläche setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	= 28000 m ²
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrünflächen	= 2300 m ²
Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	= 9880 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage)	= 1370 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)	= 610 m ²
Wasserfläche (Graben)	= 110 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 19. Flächen-nutzungsplanänderung (die erforderliche Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren) sowie unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Anlagen.

In bezug auf die landwirtschaftliche Hofstelle der Familie Dormann ist zu berücksichtigen, daß die vorhandenen baulichen Anlagen an der Georgstraße zum Teil wesentlich näher an der landwirtschaftlichen Hofstelle liegen als die geplante Bebauung. Außerdem handelt es sich bei den geplanten Baugebieten um Acker- bzw. Weideflächen, die einen ungehinderten Sichtkontakt von der vorhandenen Straßenrandbebauung entlang der Georgstraße zum landwirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. Die geplanten Baugebiete werden jedoch zur offenen Landschaft und damit auch zum landwirtschaftlichen Betrieb hin intensiv eingegrünt. Weiterhin ist in bezug auf die Lage der zukünftigen Baugebiete zu berücksichtigen, daß in dieser Gegend süd-westliche Winde vorherrschen, d. h. die Immissionen, welche zukünftig evtl. vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen können, weisen primär eine nord-östliche Richtung (also eine von der geplanten Bebauung abgewendete Richtung) auf.

Das Maß der baulichen Nutzung ergab sich unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung sowie in Anpassung an die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Georgstraße (auf der süd-östlichen Seite der Georgstraße sowie auf der nord-westlichen Seite der Georgstraße im Anschluß an das Plangebiet

sind ein- und zweigeschossige bauliche Anlagen vorhanden). Weil in der näheren Umgebung nur Einzel- und Doppelhäuser vorhanden sind, sind im Bebauungsplangebiet auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Um eine gute Einfügung des Plangebietes in die Umgebung zu erreichen, wurde das Plangebiet am nord-westlichen Rand (zur offenen Landschaft hin) eingegrünt. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß der textlichen Festsetzung Nr.1 anzupflanzen. Die standortgerechten Bäume und Sträucher, welche schon innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhanden sind, sind in die Neuanpflanzungen zu integrieren.

Weiterhin wurden in bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege die ortsbildprägende Baum- und Strauchanpflanzung, welche im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen wurde, durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt, um eine größere, auf die geplanten Baugebiete abgestimmte Bepflanzung zu erhalten.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Grundstücke, wurde die textliche Festsetzung Nr.2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche auf das erforderliche Maß beschränkt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes ein Teil des Plangebietes zukünftig versiegelt wird (durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen), wurden innerhalb des Plangebietes drei Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), welche zukünftig in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als naturnahe Grünflächen herzurichten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, ausgewiesen (Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, siehe hierzu die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr.4 des Bebauungsplanes).

Um eine gute Einfügung der zukünftigen baulichen Anlagen in die Umgebung zu erreichen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Gebäude in der Umgebung keine Flachdächer aufweisen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Holzhäuser und Blockhäuser passen nicht in diese Landschaft, weil sie keinen Bezug zur Umgebung aufweisen. Sie gehören in walddreiche Gebiete.

Damit sich die zukünftigen baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einfügen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, welche bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

VI. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Georgstraße. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Grundstückszufahrten.

- Veränderungen durch die Planung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden zusätzlich zu den drei vorhandenen Grundstückszufahrten ein Gehweg, eine Weidezufahrt, eine weitere Grundstückszufahrt mit Gehweg und entlang der Georgstraße zum Teil eine Verkehrsfläche (Straßenerweiterungsfläche) ausgewiesen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Am süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Georgstraße. Die Georgstraße wird zukünftig über die Planstraße A und die Planstraße B

an die Raiffeisenstraße (L 862) angebunden (siehe hierzu den Bebauungsplan Nr.27 "Georgstraße").

2. Öffentliche Parkflächen

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) wurden an der Georgstraße durch Symbol ausgewiesen.

Nachweis:

$28000 \times 0,6 = 16800 \text{ m}^2$ Geschosßfläche

$16800 : 100 = 168 \text{ WE (Wohneinheiten)}$

$168 : 5 = 33,6 = 34 \text{ Parkplätze}$

Diese 34 Parkplätze werden zukünftig an der Georgstraße zur Verfügung gestellt.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz wurde innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgewiesen.

Nachweis:

Die Geschosßfläche im Plangebiet beträgt 16800 m^2 .

$16800 \times 2 \% = 336 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von ca. 610 m^2 .

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt unter Einbeziehung des geplanten Spielplatzes an der Georgstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Georgstraße" $300 \text{ m} < 400 \text{ m}$.

Für den Spielplatz im Bereich des Bebauungsplanes Nr.27 "Georgstraße" ist ein begründeter Antrag gemäß § 5 (2) des NSpPG zu stellen.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Innerhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Wasserleitungen (siehe hierzu die Planzeichnung).

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes Jaderberg zur Kläranlage in Jaderberg.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems. Innerhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Stromleitungen.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems. Innerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft eine 110 PE Gasleitung.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

- Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Arbeitsgemeinschaft Krichel/Nehlsen im Auftrage des Landkreises Wesermarsch abgefahren.

- Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser des Bebauungsplangebietes wird zum Teil über die Regenwasserkanalisation und zum Teil über offene Gräben in den Heubülter Wasserzug (Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade) abgeleitet. Um eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, werden die vorhandenen Gräben (soweit erforderlich) entsprechend hergerichtet.
Der erforderliche Oberflächenentwässerungsplan wird noch aufgestellt und zur Prüfung vorgelegt.
Veränderungen an den vorhandenen Gewässern (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) sind gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) genehmigungspflichtig.

5. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch einen Rohrbrunnen in der Mitte des Plangebietes (an der Georgstraße), einen Unterflurhydranten am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes (an der Georgstraße), einen Unterflurhydranten im Einmündungsbereich der Georgstraße in die Raiffeisenstraße (L 862) und einen Unterflurhydranten im Bereich des Wendeplatzes der Gewerestraße.

6. Altablagerungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde nicht bekannt.

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Jaderberg und weist eine Größe von ca. 4,23 ha auf. Nördlich und Nord-westlich des Planbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weideflächen und teilweise Ackerflächen) mit vereinzelt Höfen. Die Hofanlagen sind von einem alten Baumbestand umgeben. Nord-östlich, süd-westlich und süd-östlich des Plangebietes ist eine Wohnbebauung vorhanden. Die baulichen Anlagen sind, soweit es sich nicht um Neubauten handelt, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Das Bebauungsplangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (als Grün- und Ackerland). Innerhalb des Planbereiches sowie teilweise am nord-westlichen Rand des Plangebietes und entlang der Georgstraße sind Gräben vorhanden. Vorherrschende Arten des Grünlandes sind *Alopecurus pratensis* (Wiesenfuchsschwanz) und *Lolium perenne* (Weidelgras). Außerdem ist *Dactylis glomerata* (Knäuelgras) häufig. Als Feuchtheizer kommt lediglich *Cardamine pratensis* (Wiesenschaukraut) in einer kleineren Fläche vor. Auffällig sind dagegen nitrophytische Ausbildungen des Grünlandes. Bei den Nitrophyten handelt es sich überwiegend um *Rumex obtusifolius* (Stumpflättriger Ampfer), *Rumex crispus* (Krauser Ampfer) und *Urtica dioica* (Große Brennessel), die an Orten hohen Stickstoffumsatzes gut gedeihen und eine reichliche Düngerversorgung anzeigen.

Bei den Gräben konnten nur vereinzelt *Phalaris arundinacea* (Rohrglanzgras) und *Glyceria maxima* (Großer Schwaden) festgestellt werden.

Den größten Anteil an den vorhandenen Laubholzpflanzungen haben *Quercus robur* (Eiche) und *Sorbus aucuparia* (Eberesche). Weitere Gehölze kommen vor allem in den Hof- und Gartenbereichen vor. Dabei handelt es sich in erster Linie um Anpflanzungen von *Picea abies* (Fichte).

Auffallend ist ein *Quercus robur* (Eichen)-Bestand mit 26 Altbäumen. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe eines Hofes, welcher im nord-östlichen Eckbereich des Plangebietes vorhanden ist. Die Strauchschicht der Gehölze bilden *Rubus fruticosus* (Brombeer)-Gebüsche. Dieser alte, ortsbildprägende Baum- und Strauchbestand wurde im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche mit

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

In bezug auf die vorhandenen Anpflanzungen, welche im nachfolgende Bestandsplan aufgelistet wurden, ist zu berücksichtigen, daß die erhaltenswerten Anpflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhanden sind und gemäß der textlichen Festsetzung Nr.1 zukünftig sinnvoll in die Neuanpflanzungen zu integrieren sind.

Bei den übrigen Anpflanzungen handelt es sich um junge Anpflanzungen, nicht standortgerechte Anpflanzungen (z. B. Fichten) oder um Anpflanzungen, welche im Seitengrünstreifen der Grundstückszufahrten bzw. der Georgstraße stehen.

Weiterhin ist in bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes auf die vorhandene Hecke, welche im nord-östlichen Eckbereich entlang der Georgstraße verläuft, hinzuweisen.