Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Jade diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Raiffeisenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Jade, den 06.02.2006

Bürgermeister (stellv.)

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 23.06.05 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.08.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jade, den 06.02.2006

Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskastasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Brake, den

Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro HEYE
Am Weserdeich 3 26931 Elsfleth
Tel.: 04404-3366 Fax: 04404-2478

Elsfleth, den 21.07.2005

Öffentliche Auslegung

~~Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.~~
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.05 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 10.08.05 bis einschließlich 19.09.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jade, den 06.02.2006

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.05 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, den 06.02.2006

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.03.06 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Bebauungsplanänderung ist damit am 24.03.06 rechtsverbindlich geworden.

Jade, den 31.03.2006

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jade, den

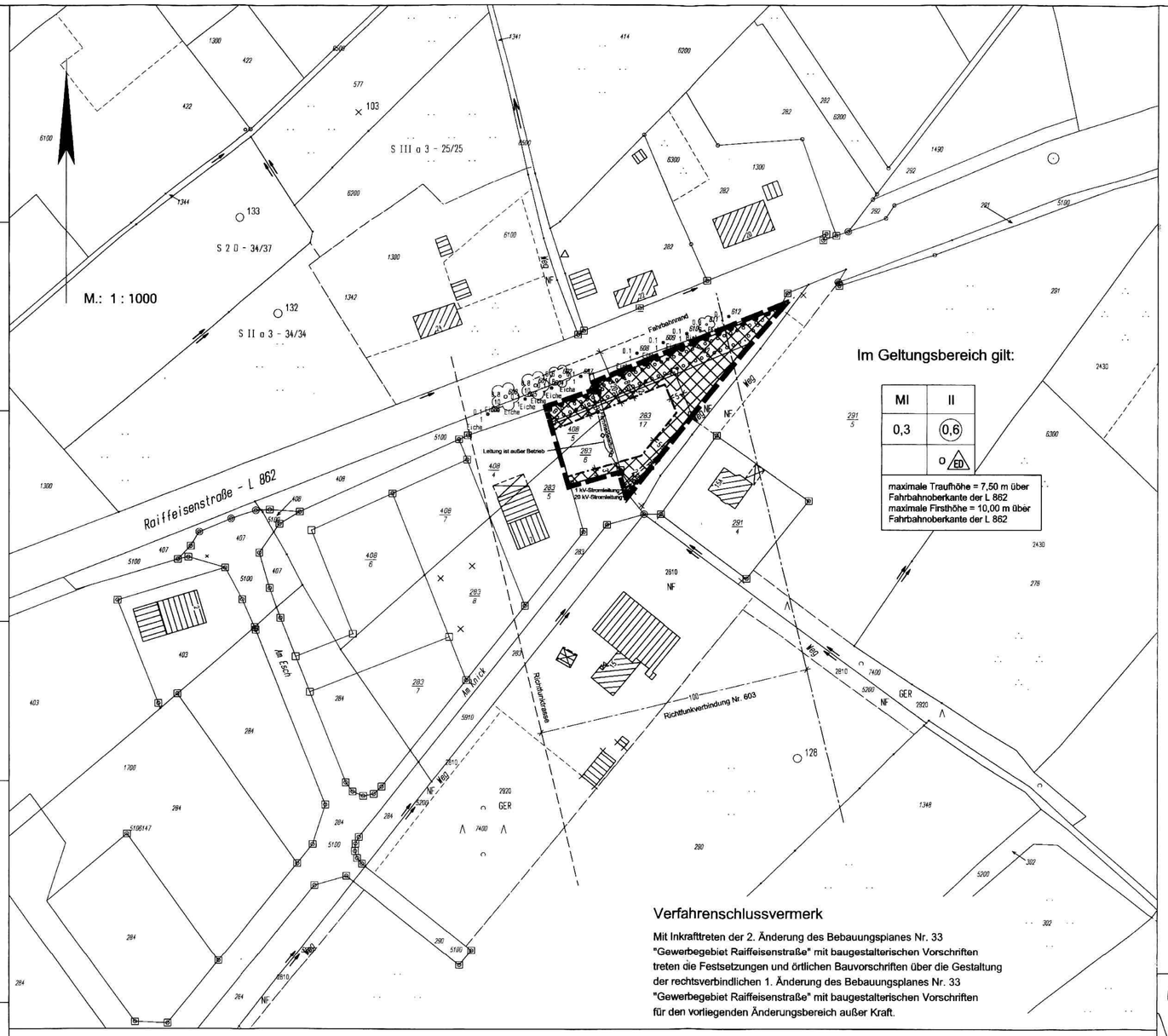
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Jade, den

Gemeindedirektor



Im Geltungsbereich gilt:

MI	II
0,3	(0,6)
	o ED

maximale Traufhöhe = 7,50 m über Fahrbahnoberkante der L 862
maximale Firsthöhe = 10,00 m über Fahrbahnoberkante der L 862

Verfahrenschlussvermerk

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" mit baugestalterischen Vorschriften treten die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" mit baugestalterischen Vorschriften für den vorliegenden Änderungsbereich außer Kraft.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
-	Bauweise
maximale Traufhöhe, welche zukünftig nicht überschritten werden darf maximale Firsthöhe, welche zukünftig nicht überschritten werden darf	

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume (z. B. Eberesche, Erlen, Stieleichen oder Birken) und standortgerechte Sträucher (z. B. Holunder, Salweide, Hundsrose, Grauwelde, Schlehe oder Hasel) anzupflanzen und zu pflegen.
   Der Anteil der Laubbäume an der Bepflanzung muß mindestens 25 % betragen.
   Die Pflanzweite zwischen den Gehölzen beträgt 1,50 m bei einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m.
   Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) folgenden Pflanzperiode auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen.
   Die standortgerechten Anpflanzungen, welche schon innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhanden sind, sind sinnvoll in die Neuanpflanzungen zu integrieren.
2. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist je volle 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stieleiche, Buche oder Birke) anzupflanzen und zu pflegen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen.
   Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) folgenden Pflanzperiode auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen.
3. Das anfallende Regenwasser als auch das Oberflächenwasser aus der Oberflächenversiegelung ist bis zur Hälfte in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten, die andere Hälfte ist durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten bzw. zu versickern. Der entsprechende Nachweis zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung/-regelung ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. im Anzeigeverfahren (Vorhaben gemäß § 69 NBauO) zu erbringen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, welche zukünftig nicht überschritten werden dürfen, gelten nicht für Antennenanlagen, Schornsteine, Silos, Aufzüge, Einrichtungen/ Anlagen zum Schutz der Umwelt. Hierbei sind die Höhenbeschränkungen im Bereich der Richtfunkverbindung zu berücksichtigen (siehe hierzu die nachrichtliche Eintragung Nr. 4).
2. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Nurdachhäuser zulässig.

Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132)) zur Anwendung.
2. Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 des NStrG dürfen entlang der L 862 Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 der BauNVO nicht errichtet werden.
3. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 862 dürfen gemäß § 24 des NStrG Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden.
   Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
4. Innerhalb des ausgewiesenen Schutzbereichs der Richtfunkverbindung Nr. 603 dürfen die baulichen Anlagen eine Bauhöhe von 32 m über NN nicht überschreiten.
5. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der EWE AG. Die genaue Lage 1 kV-, der 20 kV-Stromleitungen und der Fernmeldeleitung ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der EWE AG.
   Die Leitungstrasse darf nicht von Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden.
   Außerdem ist die Leitungstrasse von einer Bebauung freizuhalten.
6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein : Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden.
   Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,6) — Geschoßflächenzahl
0,3 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschoße (als Höchstmaß)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Leitungen

unterirdische Fernmeldeleitung
unterirdische 1 kV- und 20 kV- Stromleitung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

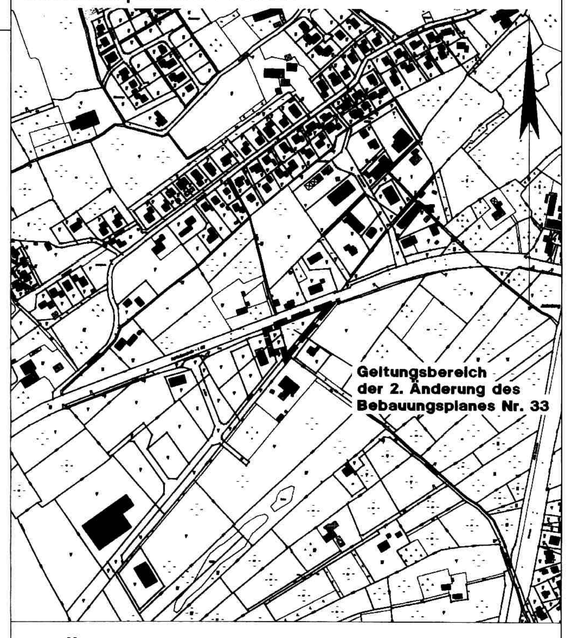
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Übersichtsplan M.: 1 : 5.000



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" mit baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Jade

Planungsbüro Heye - Am Weserdeich 3 - 26931 Elsfleth