Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Jade die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden ~~folgenden stehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden ~~folgenden stehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Jade, den 28.04.2000

gez. Jerken — Bürgermeister

gez. Helling — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.04.1999 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Jade, den 28.04.2000 — gez. Helling — Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Jade Flur 7u,8
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5.5.99). Es 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.

....., den .....

Katasteramt .....

(Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... genehmigten Teile nicht geltend gemacht.

....., den .....

Aufsichtsbehörde .....

(Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

....., den .....

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan/Erweiterung der Genehmigung nach § 10 Abs 2 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Jade, den .....

Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplan/ ~~und die~~ Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplan/ nicht geltend gemacht worden.

Jade, den .....

Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplan/ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jade, den .....

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

Elsfleth, den 24.6.1999

Planungsbüro HEYE
Architektur, Stadtbau und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Dipl.-Reg. Gerhard Heye
Am Pinnebach 3 · 26931 Elsfleth-Lemwerder · Tel 04421-3336

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.6.1999 dem Entwurf der Bebauungsplan/ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / ~~§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.6.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Bebauungsplan/ und der Begründung haben vom 5.7.1999 bis 5.8.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jade, den 28.04.2000 — gez. Helling — Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 ~~Satz~~ 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

....., den .....

Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplan/ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.6.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, den 28.04.2000 — gez. Helling — Unterschrift

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Betroffenen im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

....., den .....

Unterschrift

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... genehmigten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

....., den .....

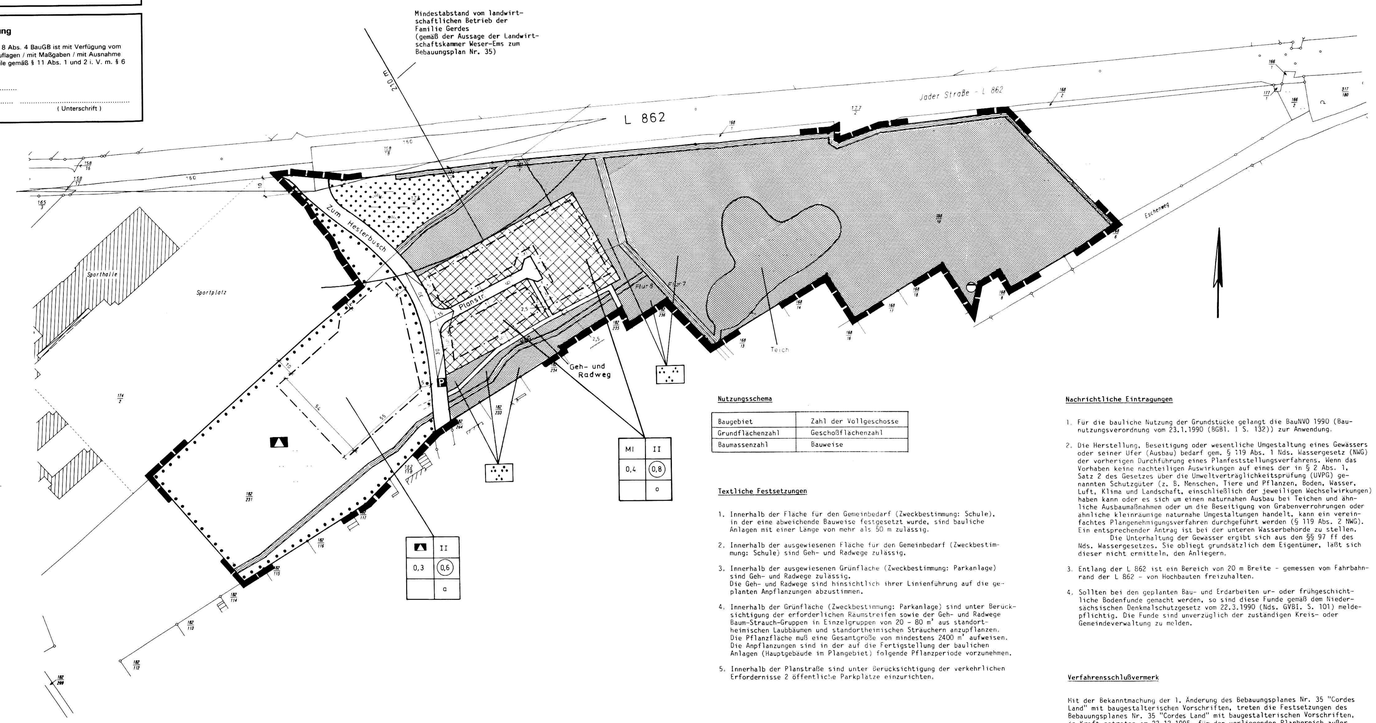
Höhere Verwaltungsbehörde .....

(Unterschrift)

1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 35
"CORDES LAND"
MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN
DER GEMEINDE JADE

M. = 1 : 1000

Mindestabstand vom landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Gerdes (gemäß der Aussage der Landwirtschaftskammer Weser-Ems zum Bebauungsplan Nr. 35)



Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Schule), in der eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde, sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
2. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Schule) sind Geh- und Radwege zulässig.
3. Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) sind Geh- und Radwege zulässig.
   Die Geh- und Radwege sind hinsichtlich ihrer Linienführung auf die geplanten Angflanzungen abzustimmen.
4. Innerhalb der Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Raumstreifen sowie der Geh- und Radwege Baum-Strauch-Gruppen in Einzelgruppen von 20 - 80 m^2 aus standortheimischen Laubbäumen und standortheimischen Sträuchern anzupflanzen.
   Die Pflanzfläche muß eine Gesamtgröße von mindestens 2400 m^2 aufweisen.
   Die Angflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude im Plangebiet) folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
5. Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 2 öffentliche Parkplätze einzurichten.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Kurdach-Häuser sind im Plangebiet nicht zulässig.
2. Innerhalb des Mischgebietes dürfen die baulichen Anlagen eine Firsthöhe von 12,00 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbau) nicht überschreiten.

Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
2. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedarf gem. § 119 Abs. 1 Nds. Wassergesetz (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Wenn das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf etwas der in § 2 Abs. 1, Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgüter (z. B. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen) haben kann oder es sich um einen naturnahen Ausbau bei Teichen und ähnliche Ausbaumaßnahmen oder um die Beseitigung von Grabenverrohrungen oder ähnliche kleinräumige naturnahe Umgestaltungen handelt, kann ein vereinfachtes Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden (§ 119 Abs. 2 NWG). Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.
   Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus den §§ 97 ff des Nds. Wassergesetzes. Sie obliegt grundsätzlich dem Eigentümer, läßt sich dieser nicht ermitteln, den Anliegern.
3. Entlang der L 862 ist ein Bereich von 20 m Breite - gemessen vom Fahrbahnrand der L 862 - von Hochbauten freizuhalten.
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 22.3.1990 (Nds. GVBl. S. 101) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Verfahrensschlußvermerk

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Cordes Land" mit baugestalterischen Vorschriften, treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 "Cordes Land" mit baugestalterischen Vorschriften, in Kraft getreten am 22.12.1995, für den vorliegenden Planbereich außer Kraft.

Ergänzende Planzeichen zur PlanzV 90 (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe R 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Planzeichenerklärung

Planzeichen — Darstellung — ● um-wandelt

1. Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 ~~Abs.~~ Baugesetzbuch oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Flächen der von Bebauung freizuhalten sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Die schmalen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
  - Aufschüttung
  - Abgrabung
  - Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung

- (3) GFZ 2,8 — Geschoßflächenzahl
- (0,4) GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- BMZ 8,0 — Baumassenzahl
- BMZ 10,0 — Baumasse
- (0,4) GFZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GF 150 m² — Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
  - II als Höchstgrenze
  - (II) als Mindest- und Höchstgrenze
  - (V) zwingend
- Höhe baulicher Anlagen
  - als über einem Bezugspunkt
  - als Höchstgrenze
  - TH 12 m über Gehweg — Traufhöhe
  - FH 333 m über NN — Firsthöhe
  - OK 124,5 m über NN — Oberkante unterer
  - UK 116,0 m NN — unterer
  - OK mind 116,0 m über NN — als Mindestgrenze
  - OK 116,0 m bis 124,5 m über NN — als Mindest- und Höchstgrenze
  - (OK) 124,5 m über NN — zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen
  - Öffentliche Verwaltungen
  - Schule
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sozialen 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

- Straßenverkehrsflächen
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
  - (B) Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
  - Zweckbestimmung
  - Flugplatz
  - Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie nach gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung
  - V verkehrsberuhigter Bereich
  - P Öffentliche Parkfläche
  - F Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- (B) Einfahrt
- (B) Einfahrtsbereich
- (B) 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 (Pumpstation)
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen

- Grünflächen sind im Bebauungsplan und Grunflächen ~~am~~ öffentliche ~~oder privaten~~ Grünflächen ~~Bebauungsplan Bebauungsplan~~
- Bebauungsplan kann die Flächensymbol auch als Randsymbol verwendet werden

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Freibad
- Freibad
- Sportplatz
- Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

Zweckbestimmung (B) Graben und Teich

- Hafen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung (B)

- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung (B)

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet für Oberflächenwasser gewinnung

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 Wald

Zweckbestimmung (B)

- E Erhaltungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anpflanzen (B)

- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Erhaltung (B)

- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- N Naturschutzgebiet
- NP Naturpark
- NLP Naturpark
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Umgrenzung von Einzelanlagen welchen wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen Ensembles die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen kulturhistorische Kulturdenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan zur Form ich festgelegte Sanierungsgebiete
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan zur form ich festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Mindestgrößen Mindestbreiten und Mindesttiefe der Baugrundstücke
  - F mind Mindestgröße
  - b mind Mindestbreite
  - t mind Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Zweckbestimmung

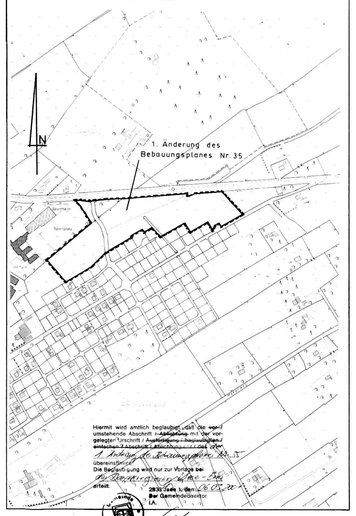
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze

Besonderer Nutzungszweck von Flächen der durch besondere städtebauliche Gründe festgesetzt wird

- zB

Übersichtsplan

M. = 1 : 5000



Hiermit wird amtlich beglaubigt daß der wortlautende Abschnitt / ~~Auszug~~ mit der vorgelegten Urschrift / ~~Ausfertigung / Beglaubigter Abschrift übereinstimmt. Abschrift~~ ~~Auszug~~ ~~oder~~ ~~A. Auszug~~ ~~Ausfertigung~~ ~~Urkunde~~ ~~Urkunde~~ ~~oder~~ übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei ~~Hr. Bauamtsleiter~~ ~~Hr. Bauamtsleiter~~ ~~Hr. Bauamtsleiter~~ erteilt.

26.05.2000
Der Gemeindedirektor
IA.