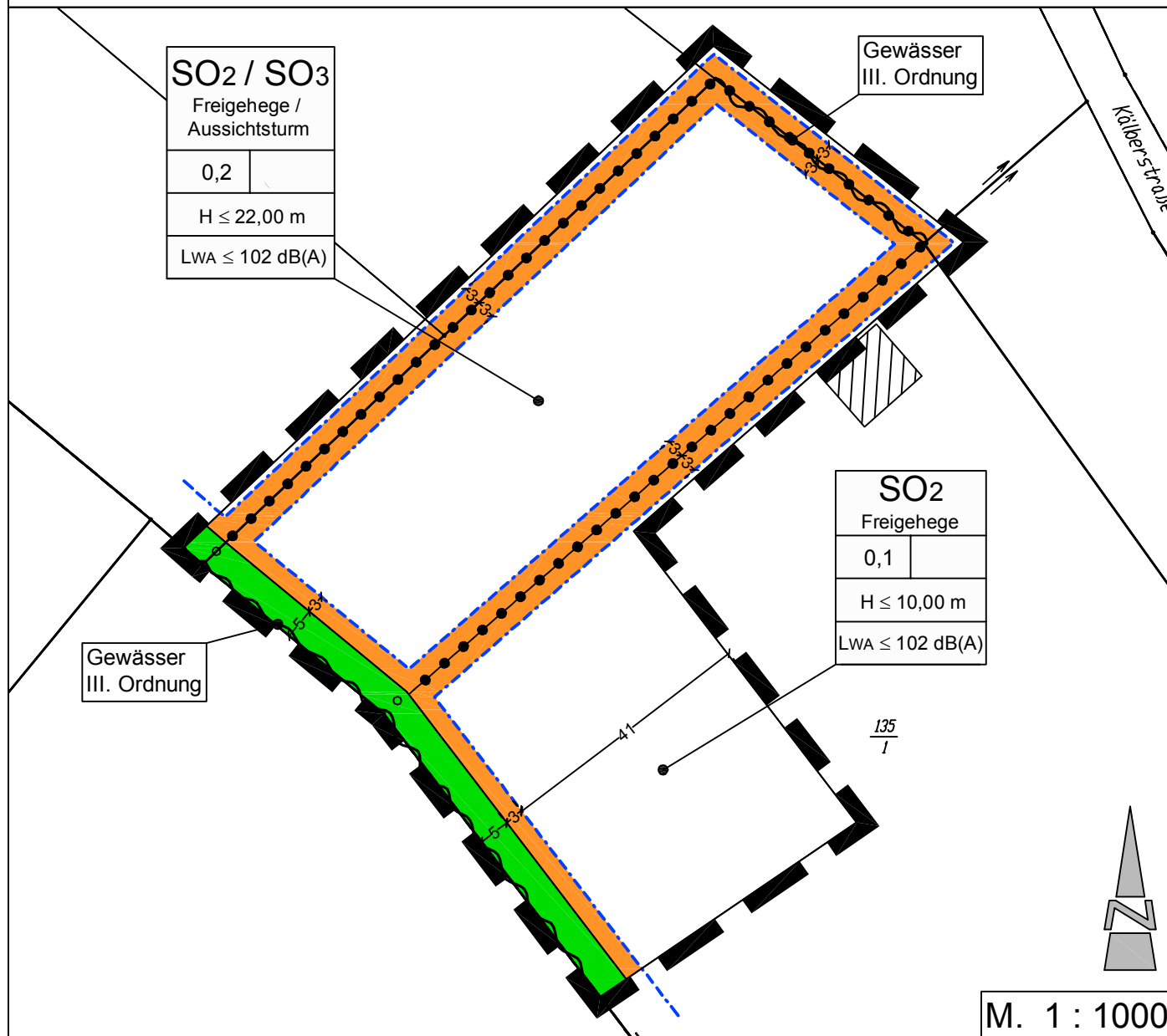


Gemeinde Jade

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Freigehege" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:
 - Freigehege für Tiere,
 - Unterstände für Tiere, die nicht der ständigen Unterbringung der Tiere dienen,
 - Geräteschuppen, Futterhäuser,
 - Wege sowie gleis- und wassergeführte Erschließungsanlagen,
 - Wasserflächen in Form von Teichen, Gräben und Seen, die dem Nutzungszweck "Tier- und Freizeitpark" entsprechen,
 - Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannter Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.
- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO 2 / SO 3) mit der Zweckbestimmung "Freigehege / Aussichtsturm" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:
 - Nutzungen gem. der textlichen Festsetzung Nr. 1,
 - Einrichtungen und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck "Aussichtsturm" entsprechen,
 - Spielbereiche und Erholungsflächen,
 - Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannter Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2 u. SO 3) sind nur bauliche Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Schalleistungspegel (LWA) gem. DIN 18005-1 nicht überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Freigehege" ist gem. § 19 (4) BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlage von Gewässern bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2 u. SO 3) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2 u. SO 3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt der baulichen Anlage
Unterer Bezugspunkt: 2,00 m Höhe über NN
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Maßnahmen zulässig. Für die Anlage notwendiger Zufahrten darf die private Grünfläche auf einer Breite von 5,00 m je Sondergebiet durchbrochen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Jade die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jade, 25.02.2010

gez. H. Kaars.....
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage:

Automatisches Liegenschaftskataster, M. 1 : 1.000
Herausgegeben vom Katasteramt Brake, Vervielfältigungserlaubnis erteilt.

PLANVERFASSER

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 25.02.2010

.....gez. O. Mosebach...
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 17.11.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jade, 25.02.2010

.....gez. H. Kaars...
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB vom 14.12.2009 bis 14.01.2010 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 04.12.2009 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 11.12.2009 nach § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Jade, 25.02.2010

.....gez. H. Kaars...
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 25.02.2010 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Jade, 25.02.2010

.....gez. H. Kaars...
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" ist gem. § 10 (3) BauGB am 05.03.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" ist damit am 05.03.2010 rechtsverbindlich geworden.

Jade, 05.03.2010

.....gez. H. Kaars...
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung geltend gemacht.

Jade,

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



sonstiges Sondergebiet (SO) gem. Zweckbestimmung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,2
H ≤ 10,00m Höhe (H) ≤ 10,00m

3. Baugrenzen

--- Baugrenze

4. Grünflächen

private Grünflächen

5. Wasserflächen

Gewässer III. Ordnung

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

LWA max. zulässiger Schalleistungspegel gem. DIN 18005-1

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
- Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von Querungsmöglichkeiten zur Erschließung der sonstigen Sondergebiete (SO 2 u. SO 2 / SO 3), zu erhalten, zu sichern und naturnah zu entwickeln. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist unzulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen.
- Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb einer Lagerstätte 1. Ordnung, von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung (Rohstoffe für die Torfindustrie). Raumbedeutsame Planungen sind mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, die mit dem Tierschutzrecht in Einklang stehen und die im Tierpark gehaltenen Tiere nicht wesentlich beeinträchtigen. Konkrete Anlagen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
- Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37, die nicht Gegenstand der 1. Änderung sind, behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit. Bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 treten die für diesen Bereich geltenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 37 - 1. Änderung "Tier- und Freizeitpark Jaderberg"

