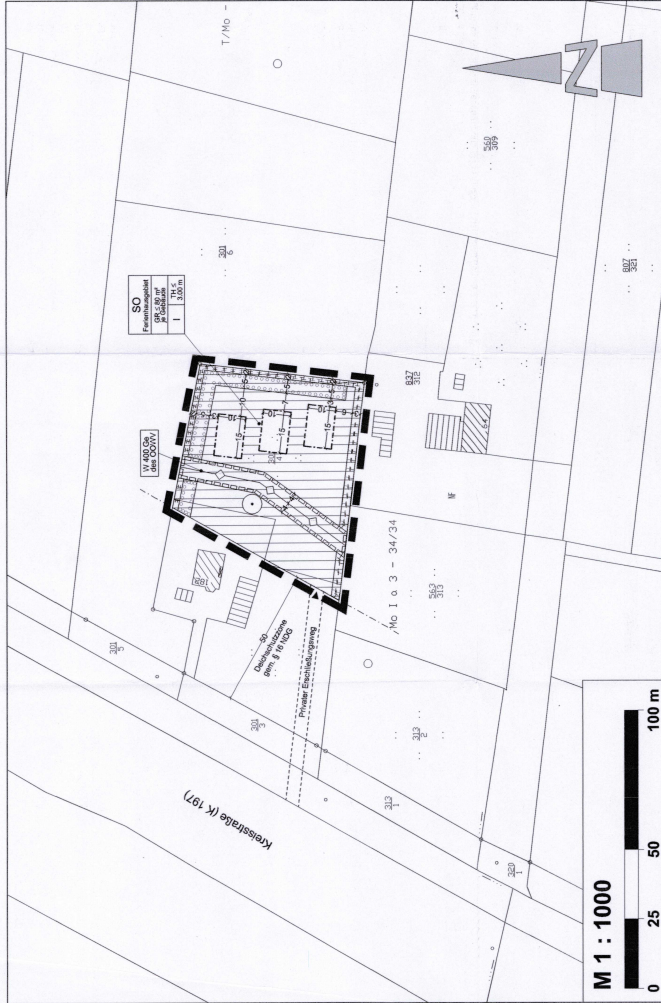


Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 38 A - Sehestedt - mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



M 1 : 1000

TEXTLICHE FRETZUNGEN

- Das Sondergebiet (SO) gem. § 10 BauNVO wird mit der Zweckbestimmung "Ferienhausbaugebiet" festgesetzt. Zusätzlich sind ausschließlich Ferienhäuser.
- Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausbaugebiet" sind für die Anlage BauNVO der festgesetzten Grundfläche bis max. 100 % zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) gem. § 10 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 10 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Traufe; Schrittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachtraufe
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrtrahmitte) der nächsten Erschließungsstraße
4. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
5. Die innerhalb des Sondergebietes (SO) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist nach Maßgabe des Kap. 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan externer zu pflegen. Die vorhandenen Gebäudeteile sind zu erhalten und der freien Sukzession zu überlassen.
6. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich Gehölze aus standortgerechten Arten zulässig. Die Bepflanzungen sind durch die nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
vorgesagte Bäume: Stieleiche, Eiche, Moortanne, Schwarzerle
vorgesagte Sträucher: Ohr-Weißdorn, Grau-Weißdorn, Silber-Weißdorn, Purpur-Weißdorn
Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume: Buche, Eiche, Hainbuche, Höhe 125 - 150 cm
für Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
7. Der innerhalb des Bebauungsgebietes festgesetzte Einbauabstand gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist auf die Höhe der Gebäude zu berücksichtigen und die Bestimmung aufgrund einer Befreiung § 10 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist auf eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 38 A - Sehestedt - verläuft eine Deichschutzzone gem. dem Niedersächsischen Deichschutzgesetz (NDSt). Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Deichschutzzone, d. h. 50,00 m von der Deichschutzzone, die Grenze des Festsetzungsgebietes (SO) nicht verlegt werden darf.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollen bei den geplanten Bau- und Erhaltarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodensätze (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammlungen, Scherben sowie zufällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, dem Ortsbauamt (u. D. durch die Bauverwaltung, Sitzpunkt Oberburg, Olver Straße 15, 26132 Oldenburg) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenreste und Fundstellen sind zu dokumentieren und zu fotografieren. Die Meldepflicht ist zu beenden, wenn die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollen bei den geplanten Bau- und Erhaltarbeiten Hinweise auf Altlasten vorliegen, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
3. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) Nr. 38 A Buchholz (s. Kap. 3.5) sind Verengungen der Leitungen im Bereich der öffentlichen Versorgungsleitungen (OVV) zulässig. Der Verengungsmaßstab ist nach Maßgabe des § 10 BauNVO zu bestimmen. Die Verengungen sind durch die untere Abfallbehörde des Landkreises zu genehmigen.
4. Vorhandene Graben (Gräben III. Ordnung) müssen in ihrem Bestand zur Sicherstellung der Entwässerung erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an vorhandenen Gewässern (wie z. B. Verfüllung, Vertiefung, Verrohrung, Aufbau Uferbefestigung usw.) sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Ausführung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts im Festsetzungsgebietes verfahren durch die untere Wasserbehörde des Landkreises.
5. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausbaugebiet" sind für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dachter, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
6. Die Dachbedeckung der gemieteten Dächer ist aus Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (z. B. Solaranlagen).
7. Das sichtbare Außenanstrichwerk der Gebäude ist aus rotem oder rotbraunem Klinkersteinen herzustellen. In Gebäudewänden ist eine Holzverkleidung zulässig. Nebenanlagen und Garagen können auch aus Holz errichtet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 A - Sehestedt -.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausbaugebiet" sind für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dachter, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
3. Die Dachbedeckung der gemieteten Dächer ist aus Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (z. B. Solaranlagen).
4. Das sichtbare Außenanstrichwerk der Gebäude ist aus rotem oder rotbraunem Klinkersteinen herzustellen. In Gebäudewänden ist eine Holzverkleidung zulässig. Nebenanlagen und Garagen können auch aus Holz errichtet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nebengesetze (Nebengesetze) ist die Gemeinde Jade zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 A - Sehestedt - befähigt. Die Gemeinde Jade hat die Befugnis, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 A - Sehestedt - mit der Zustimmung der Landesversammlung der Gemeinde Jade zu beschließen.

Jade, den 28.06.2007
Marius
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Autorisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwendung für nicht genehmigte Messungen und Katasterarbeiten ist zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds.GVBl. 2003, Seite 5).
Die Planung wurde mit dem Stand der Liegenschaftskarte erstellt und weist die städtebaulich bedeutsamen Flächen hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei dar. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Blatt:
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftsordnung (Stapp)
- Katasteramt Jade -

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastfeld, 26127
Dipl.-Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat, Verordnungsgeber der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 13.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 A - Sehestedt - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2002 ersichtlich bekanntgemacht.
Jade, den 28.06.2007
Gemeindevorstand

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat, Verordnungsgeber der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 18.06.2002 nach Erörterung des Bebauungsplans Nr. 38 A zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 11.07.2002 ersichtlich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 22.08.2002 bis zum 23.08.2002 öffentlich aus-
gelegt.
Jade, den 28.06.2007
Gemeindevorstand

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Formvorschriften und den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 28.06.2007 beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB beigefügt.
Jade, den 28.06.2007
Gemeindevorstand

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 (3) BauGB am 28.06.2007 in Amtsbekanntmachung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 28.06.2007 rechtsverbindlich geworden.
Jade, den 28.06.2007
Gemeindevorstand

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Jade,
Gemeindevorstand

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Jade,
Gemeindevorstand

BEGLEITUNGS

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Jade,
Gemeindevorstand

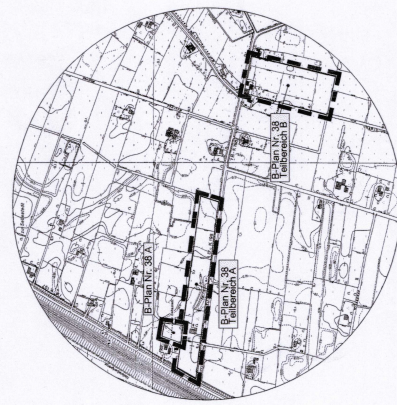
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienhausbaugebiet
- Maß der baulichen Nutzung
GR ≤ 80 m² Grundfläche je Gebäude (GR) z. B. ≤ 80 m²
Zahl der Vollgeschosse z. B. 1
TH = 3,00 m Traufhöhe z. 3,00 m
- Bauweise, Baugrenzen
- - - - - Baugrenze
- Verkehrsmitteln / Erschließung
Eit., bzw. Anfahrstraßen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, z. B. Einfallstr.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
unterirdisch
hier: Versorgungsleitung IV 400 GE des OOVV (s. nachrichtl. Hinweise)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Mit Leitungszeichen zu bestehenden Filialen zuzunutzen des OOVV
50 m Deichschutzzone gem. § 10 Niedersächsisches Deichschutzgesetz (NDSt)

Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 38 A - Sehestedt - mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Übersichtsplan urnalstäblich



Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oberschulstraße 211 26180 Rastfeld Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

