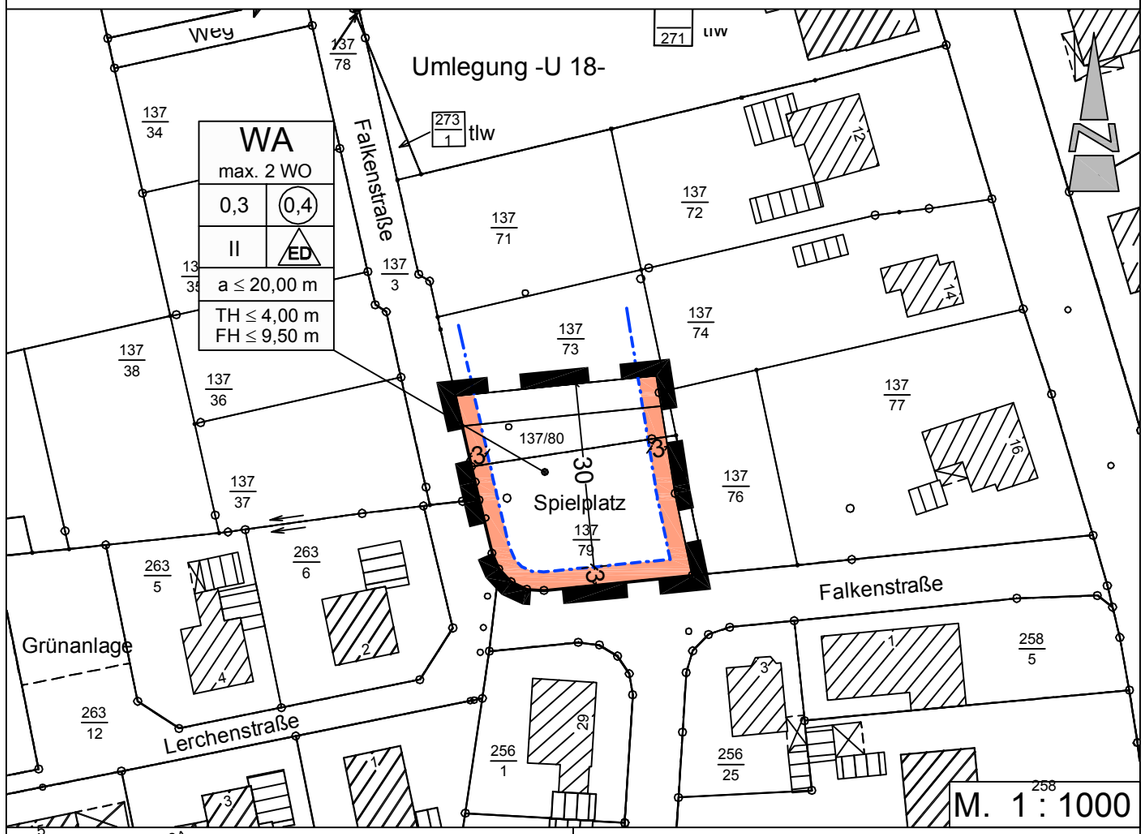
Gemeinde Jade

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 " Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße " mit örtlichen Bauvorschriften - gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzen allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt:
   a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

4. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus . Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Gräben und Grüppen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem . §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangener 200 m² Grundstücks - fläche ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

   vorgeschlagene Pflanzenarten:
   Laubbäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Rosskastanie, Wallnuss
   Obstbäume: Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Fischer, Ostfriesischer Striepling
   Birne: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Neue Pointeau

   Gehölzqualitäten:
   Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang
   Obstbäume: Hochstamm, mind. 160 cm Stammlänge

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das allgemeine Wohngebiet (WA) der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße ".

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 35° - 55° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Neben anlagen sowie für Dachgauben , Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Jade die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Jade, 25.02.2010

gez. H. Kaars ..... L.S.
Bürgermeister (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 20.10.2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am 21.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jade, 25.02.2010 ....gez. H. Kaars L.S.
Bürgermeister (Siegel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB 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 04.12.2009 nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Jade, 25.02.2010 ....gez. H. Kaars L.S.
Bürgermeister (Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften 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 beigefügt.

Jade, 25.02.2010 ....gez. H. Kaars L.S.
Bürgermeister (Siegel)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisenstraße/ Tiergartenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am 05.03.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße " ist damit am 05.03.2010 rechtsverbindlich geworden.

Jade, 05.03.2010 ....gez. H. Kaars L.S.
Bürgermeister (Siegel)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften 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

WA — allgemeines Wohngebiet (WA)

WA 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3

(0,4) — zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. (0,4)

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

TH ≤ 4,00m — Traufhöhe (TH) ≤ 4,00m

FH ≤ 9,50m — Firsthöhe (FH) ≤ 9,50m

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise , s. textl. Festsetzung

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

3. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 40 "Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße", die nicht Gegenstand der 2. Änderung sind, behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit.

Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 40 - 2. Änderung "Raiffeisenstraße / Tiergartenstraße "

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 9116-30 Fax 9116-40