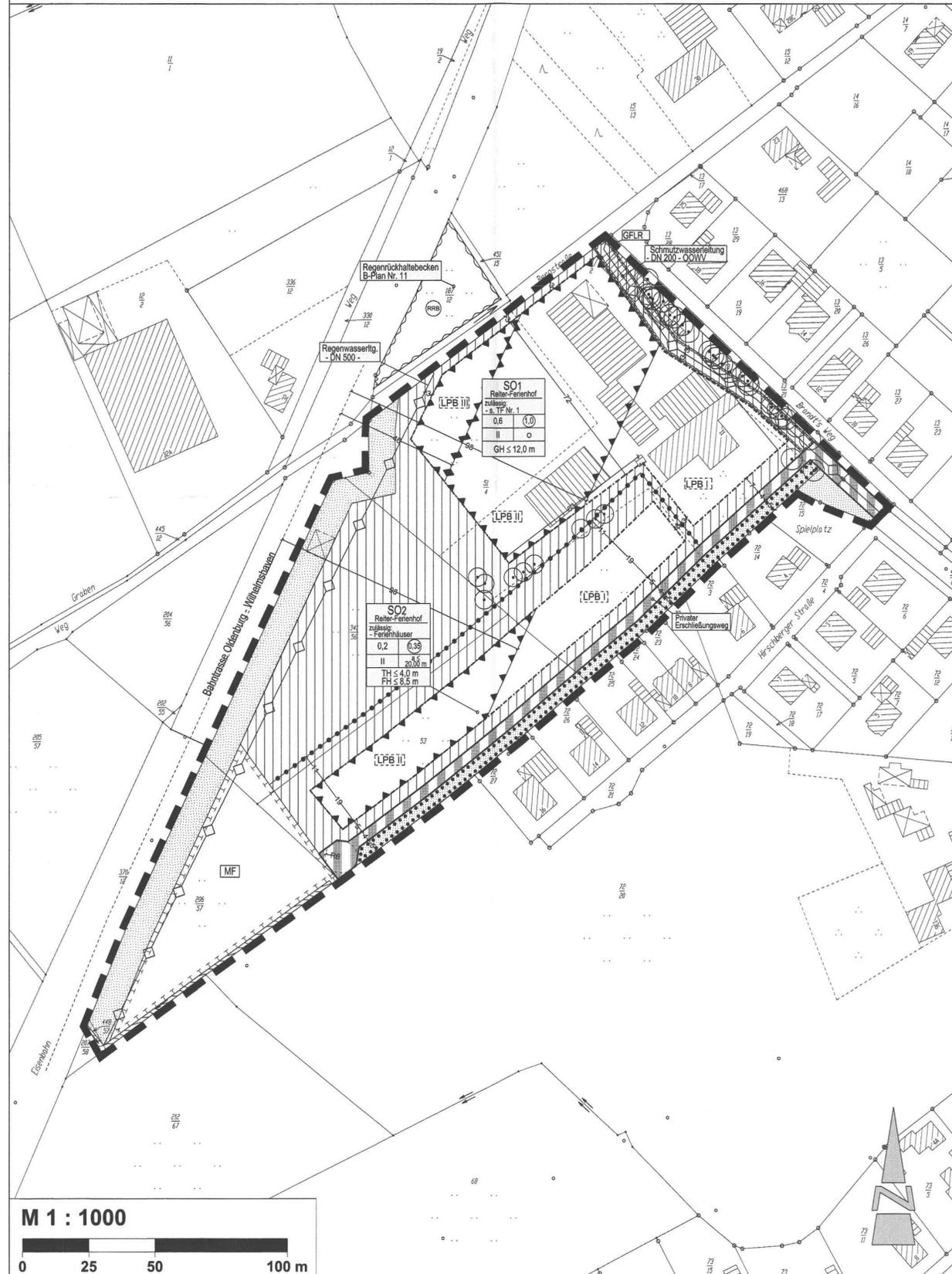


Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 42 "Brandtsweg" mit örtlichen Bauvorschriften



- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO1) mit der Zweckbestimmung "Reiter-Ferienhof" gem. § 10 BauNVO sind folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:
 - Reithallen,
 - Pferdeställe,
 - Ferienwohnungen, -häuser,
 - Schank- und Spelawirtschaften,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Verwaltungsräume, Büros.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung "Reiter-Ferienhof" gem. § 10 BauNVO sind ausschließlich Ferienhäuser für überwiegend und auf Dauer wechselnde Personenkreise zulässig. Je Ferienwohneinheit ist jeweils ein Nebengebäude oder eine Garage zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 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
 - c) Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Brandtsweg)
- In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO2) Gebäude bis zu einer Länge von max. 20,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudeänge nicht anzurechnen.
- Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Die festgesetzte Wasseroberfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB (Entwässerungsgraben) muss in ihrem Bestand zur Sicherstellung der Entwässerung erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an vorhandenen Gewässern (wie z. B. Verfüllung, Vertiefung, Verbreiterung, Verrohrung, Aufstau, Uferbesse- lung usw.) sind grundsätzlich nicht zulässig.
- Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist nach Maßgabe des Kap. 4.1 "Belange von Natur und Landschaft" der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 als Extensiv- wiese zu entwickeln.
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nach Maßgabe des Kap. 4.1 "Belange von Natur und Landschaft" der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 Baum-Strauch-Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölze anzulegen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.
 - Pflanzenarten: Bäume: Eberesche, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Weißbirke
 - Sträucher: Faulbaum, Holunder, Hundrose, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball
 - Gehölzqualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 - Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
 - Pflanzdichte: Pflanzen untereinander: 1,50 m
 - Reihenabstand: 1,50 m
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltein- wirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. sind innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III gem. DIN 4109, Tab. 8, die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R'w, res durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:
 - Lärmpegelbereich III: R'w, res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
 - R'w, res = 30 dB für Büroräume
 - Die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen sind mit schalldämmten Lüftung- systemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Innenbelüftung ist sicherzustellen.
 - Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) sind auf den lärmabgewandten Gebäudeselten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammscheitel zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Wäh- rend der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Odenburg, Ofener Straße 15, 26121 Odenburg oder der unteren Denkmalschutz- behörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 un- verzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandtsweg" verlaufende gemeinde- eigene Regenwasserleitung (DN 500) darf nur mit Zustimmung der Gemeinde Jade überbaut werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 97, 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandtsweg".
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Hauptgebäude mit einer Mindest- dachneigung von 25° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Gauben und Dachterker sowie dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nie- derschächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktu- ellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Jade den Bebauungsplan Nr. 42 "Brandtsweg" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jade, 18.10.2007
 Bürgermeister
 Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1 : 1.000

Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Ver- messungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Ver- messungswesen vom 12.12.2002, Nds.GVBl. 2003, Seite 5).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen 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, (Siegel)
 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Odenburg
 - Katasteramt Brake -

PLANVERFASSER
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
 Rastede, 18.10.2007
 Dipl. Ing. O. Mosebach
 (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 05.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandtsweg" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 04.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
 Jade, 18.10.2007
 Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 05.07.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.06.2007 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 und der Begründung haben vom 09.07.2007 bis zum 09.08.2007 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Jade, 18.10.2007
 Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 42 "Brandtsweg" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.10.2007 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
 Jade, 18.10.2007
 Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 42 ist gem. § 10 (3) BauGB am 22.02.2008 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 22.02.2008 rechtsverbindlich geworden.
 Jade, 26.02.2008 *für den Landkreis Wesermarsch
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brandtsweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Jade, Gemeindedirektor

BEGLAUBIGUNG
 Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 42 stimmt mit der Urschrift überein.
 Jade, Gemeindedirektor

- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung**
 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reiter-Ferienhof"
 - Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ 0,2 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,2
 GFZ 0,9 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z. B. 1,0
 II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 TH ≤ 4,00 m max. Traufhöhe ≤ 4,00 m
 FH ≤ 8,50 m max. Firsthöhe ≤ 9,50 m
 GH ≤ 12,00 m max. Gebäudehöhe ≤ 12,00 m
 - Bauweise, Baugrenzen**
 o offene Bauweise
 a ≤ 20,00 m abweichende Bauweise
 - - - - - Baugrenze
 - Verkehrsräume**
 Straßenbegrenzungslinie
 Private Erschließungsstraße
 - Hauptversorgungs- und Hauptbauwerkleitungen**
 Schmutzwasserleitung DN 200 - OÖWV
 Regenwasserleitung DN 500 - Gemeinde Jade -
 - Grünflächen**
 private Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Erhalt von Einzelbäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
 Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 42 "Brandtsweg" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

