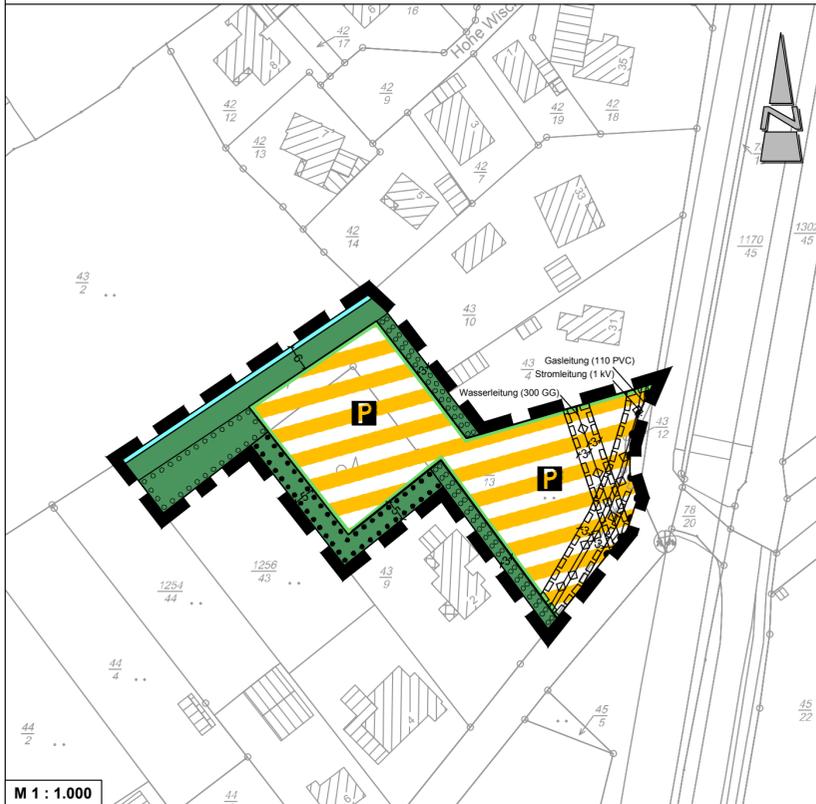


Gemeinde Jade

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg"

(gem. § 13a BauGB)



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jade die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 18.12.2018 als Satzung beschlossen.

Jade,

Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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, den.....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Brake

(Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg" wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede,

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 09.11.2017 durch Aushang im Rathaus bekanntgemacht worden.

Jade,

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 06.09.2018 auf der Internetseite der Gemeinde und am 08.09.2018 in der Tageszeitung NWZ bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung vom 17.09.2018 bis zum 19.10.2018 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Jade,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg" sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2018 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Jade,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg" ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jade,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg" stimmt mit der Urschrift überein.

Jade,

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

— unterirdisch

3. Grünflächen

— öffentliche Grünfläche

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

— Wasserfläche, Graben III. Ordnung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze anzulegen. Abgänge oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

2. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

3. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

4. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 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. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

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

3. Folgende Flächen (siehe der Begründung beigefügte Karte) werden als Kompensationsflächen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg" in Anspruch genommen:
• Flurstücke 658/270, 270/1 und 1004/270, Flur 5, Gemarkung Schweiburg (Gesamtfläche 1,72 ha, anteilig auf 0,11 ha)

4. Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan:
- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48),
- PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhaltelpunkt Jaderberg" (gem. § 13a BauGB)

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann • Mosebach & Partner Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

