

<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Jade diesen Bebauungsplan Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Jade, den 29.01.2007</p> <p><i>M. Wey</i> Bürgermeister</p> <p><i>Hellwig</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 18.05.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.07.04 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Jade, den 29.01.2007</p> <p><i>Hellwig</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Planunterlage</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Brake, den ...</p> <p>Katasteramt Brake</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von</p> <p><i>G. Heye</i> Planungsbüro HEYE Am Weserdeich 3 26931 Elsfleth Tel.: 04404-3398 Fax: 04404-2478</p> <p>Elsfleth, den 14.08.2006</p>
<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegen.</p> <p>Jade, den 29.01.2007</p> <p><i>Hellwig</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Jade, den 29.01.2007</p> <p><i>Hellwig</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Osterholz bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Jade, den 06.03.2007</p> <p><i>Hellwig</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Jade, den ...</p> <p>Gemeindedirektor</p>
<p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Jade, den ...</p> <p>Gemeindedirektor</p>

Nutzungsschablone

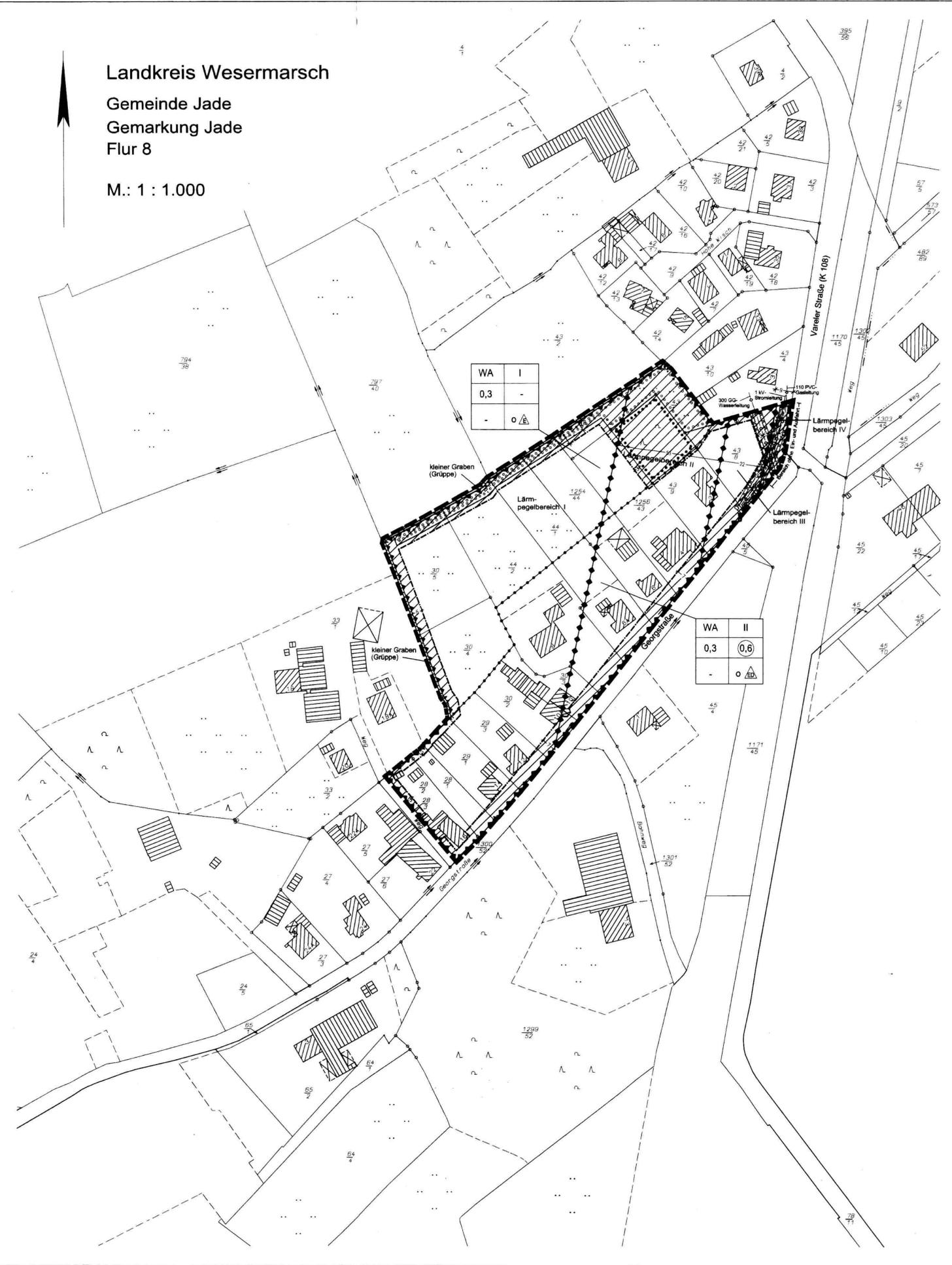
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
-	Bauweise

Textliche Festsetzungen

- Als Ausgleich für die zukünftige Versegelung des Plangebietes durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - Begrünung der Gartenflächen (Pflanzgebotfläche gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) zur inneren Gliederung und Strukturierung der bebauten Fläche und zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind in Anlehnung an das vorhandene Ortsbild je 100 qm zusätzlich versiegelte Fläche ein hochstammiger landschaftsgerechter Laubbäum mit einem Stammdurchmesser STU 10-12 (gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche) und 5 standortgerechte Laubhölzer bzw. ein Obstbaum und 5 Buschobst- oder Beerensrücker zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer durchzuführen.
 - Gräben
Der Abfluss des Oberflächenwassers ist in vorhandenen Gräben sicherzustellen. Die Wasser führende Mulde entlang der nordwestlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze ist als offener Graben in naturnahem Zustand zu erhalten.
Unzulässig ist:
- Die Ablage von Kompost, Unrat und Gartenabfällen im Uferbereich
- Die Anwendung von anorganischem Dünger und Pflanzenschutzmitteln im Uferbereich
Die Räumung des Grabens im Bereich der Anpflanzungen ist seitens des Grünlandes sicherzustellen.
- Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein lockerer Gehölzriegel mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern so anzupflanzen, dass der Blick in die offene Landschaft weitgehend gewährleistet wird, d.h. 50 % der Fläche ist in einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die vorhandenen standortgerechten Anpflanzungen sind in die Neuanpflanzungen sinnvoll zu integrieren. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer durchzuführen.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche nordwestlich und nordöstlich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ausgewiesen wurde, ist eine flächige Bepflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern in einem Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m durchzuführen. Der Baumanteil sollte 25 % betragen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer durchzuführen.
- Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Anforderungen der DIN 4109 für die jeweiligen Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Dabei gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche in der Nachtzeit, während in der Tageszeit geringere Belastungen zu erwarten sind.
Für die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche gilt folgendes:
 - Für die Lärmpegelbereiche I und II sind keine erhöhten Baukosten für den Schutz gegen Außenlärm zu erwarten, da die erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile der Gebäude üblicherweise durch die aus wärmschutztechnischen Gründen erforderlichen Isolierglasfenster erbracht werden.
 - Für die im Lärmpegelbereich III zu errichtenden Gebäude ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen. Erfahrungsgemäß sind üblicherweise für die Fenster etwas erhöhte Schalldämmwerte erforderlich (sog. "Phonstopglas").
 - Es wird empfohlen, die intensiv genutzten Außenbereiche (Terrassen, Balkone) an die von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudesseite anzuordnen.
 - Für Schlafräume im Lärmpegelbereich II und III mit Ausrichtung der Fenster zur Bahnseite wird eine schalldämmte Lüftungsmöglichkeit empfohlen.

Nachrichtliche Eintragungen

- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (BauNutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132)) zur Anwendung.
- Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau; z. B. Verfüllung, Verrohrung, Vertiefung, Verbräuerung, Aufstau, Ufersicherung) bedarf gem. § 119 Abs. 1 Nds. Wassergesetz (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden, wenn
- es sich um einen naturnahen Ausbau bei Teichen oder ähnlichen Ausbaumaßnahmen oder um die Beseitigung von Grabenverrohrungen oder ähnliche kleinräumige naturnahe Umgestaltungen handelt oder
- das Verfahren keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1, Satz 2 des Gesetzes über die Umweltschadensprüfung genannten Schutzgüter (z. B. Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser u. a.) haben kann.
Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung (z. B. Grenzgräben, Gruppen) obliegt gem. § 107 des Nds. Wasserschutzgesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. dem Anlieger.
Die Aufreinerung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen, wobei die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen sind.
Vom Antragsteller ist eine Erlaubnisgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.
- Entlang des kleinen Grabens (Gruppe), welcher am westlichen Rand des Plangebietes verläuft, ist ein Räumstreifen von 5,00 m Breite gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Innerhalb des Plangebietes ist im Bereich des Baugebietes eine 300 GG Trinkwasserleitung des ÖÖWV vorhanden.
Die genaue Lage der Leitung ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
Die Leitungstrasse (3,00 m zu jeder Seite der Leitung), darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden.
Außerdem ist die Leitungstrasse von einer Bebauung freizuhalten.
- Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich des Baugebietes eine 1 kV-Stromleitung und eine 110 PVC-Gasleitung der EWE AG vorhanden.
Die genaue Lage der Leitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der EWE AG.
Die Leitungstrassen (1,00 m bzw. 3,00 m zu jeder Seite der Leitungen), darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden.
Außerdem sind die Leitungstrassen von einer Bebauung freizuhalten.
Die Leitungstrassen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWE zu belasten.
- Für die neu geplanten Nutzungen können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 108 geltend gemacht werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinritzungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.



- Planzeichenerklärung**
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)
- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 Geschoßflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 - EB nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Leitungen
 - unterirdische Trinkwasserleitung (DN 300 GG), unterirdische 1 kV-Strom- und 110 PVC-Gasleitung
 - Wasserflächen
 - Wasserflächen
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - 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

Übersichtsplan M.: 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 43
"Hinterbebauung Georgstraße"
der Gemeinde Jade

Planungsbüro Heye - Am Weserdeich 3 - 26931 Elsfleth