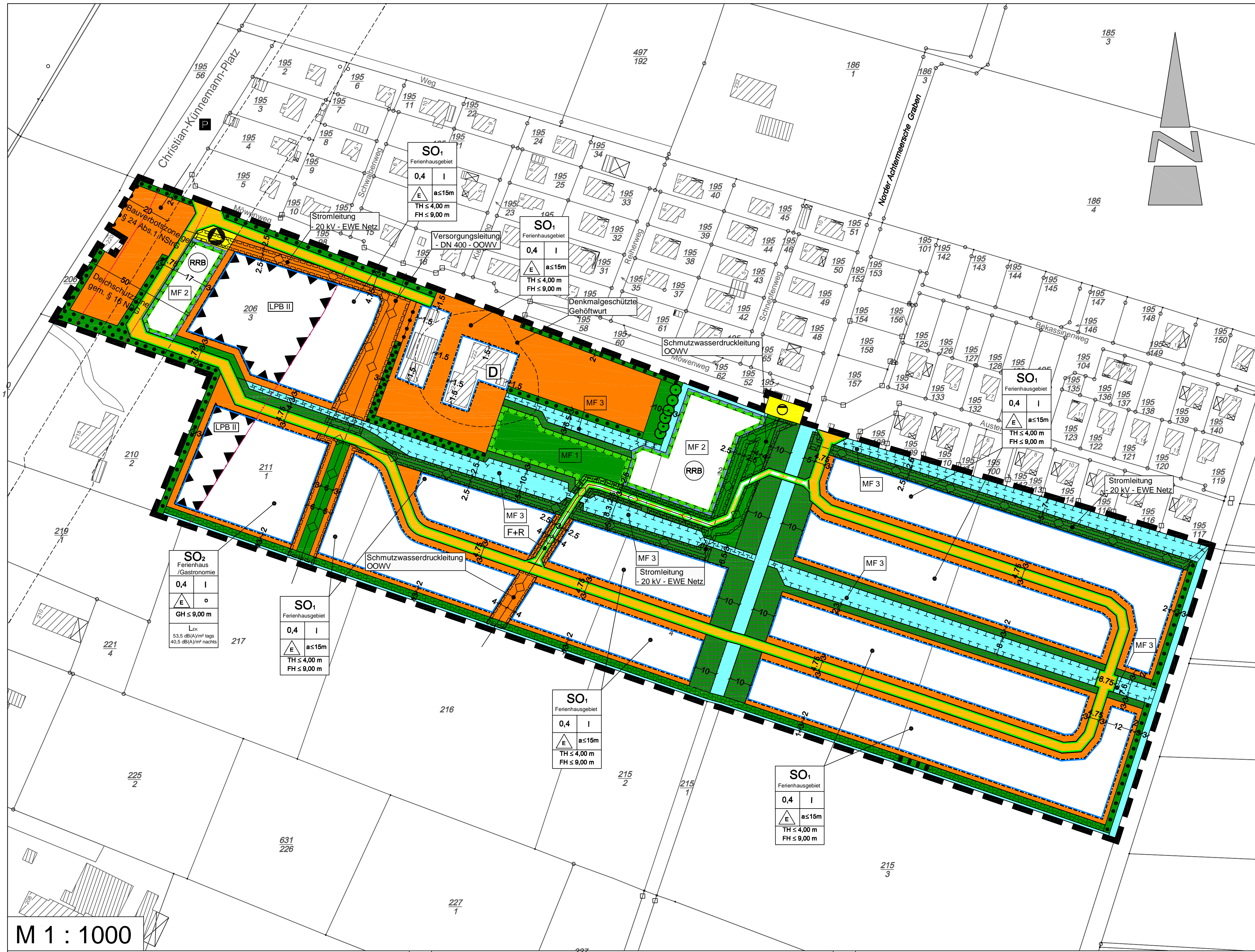


Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

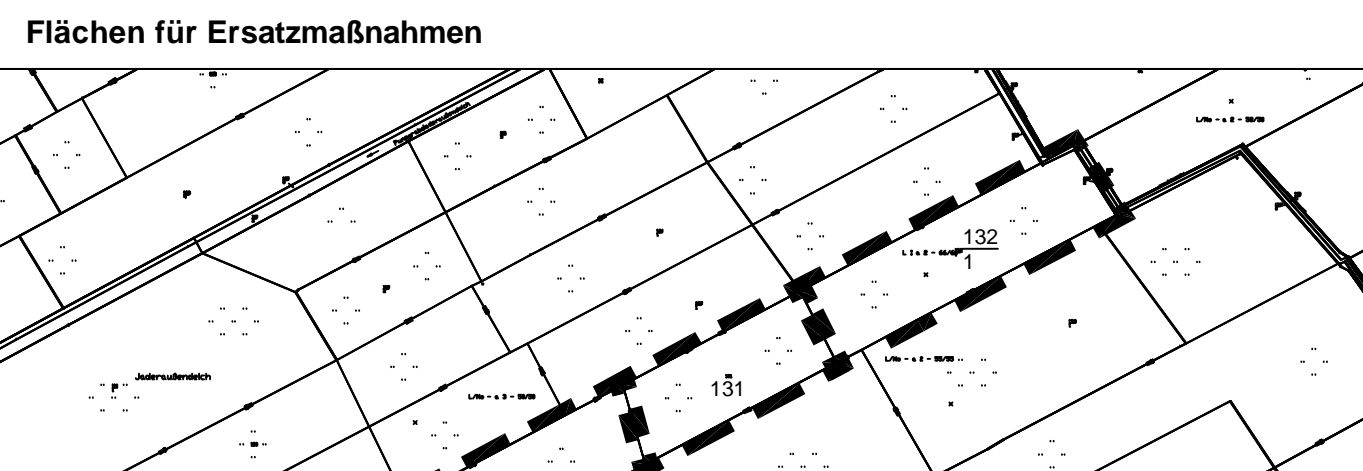
Bebauungsplan Nr. 51 "Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd"



Textliche Festsetzungen

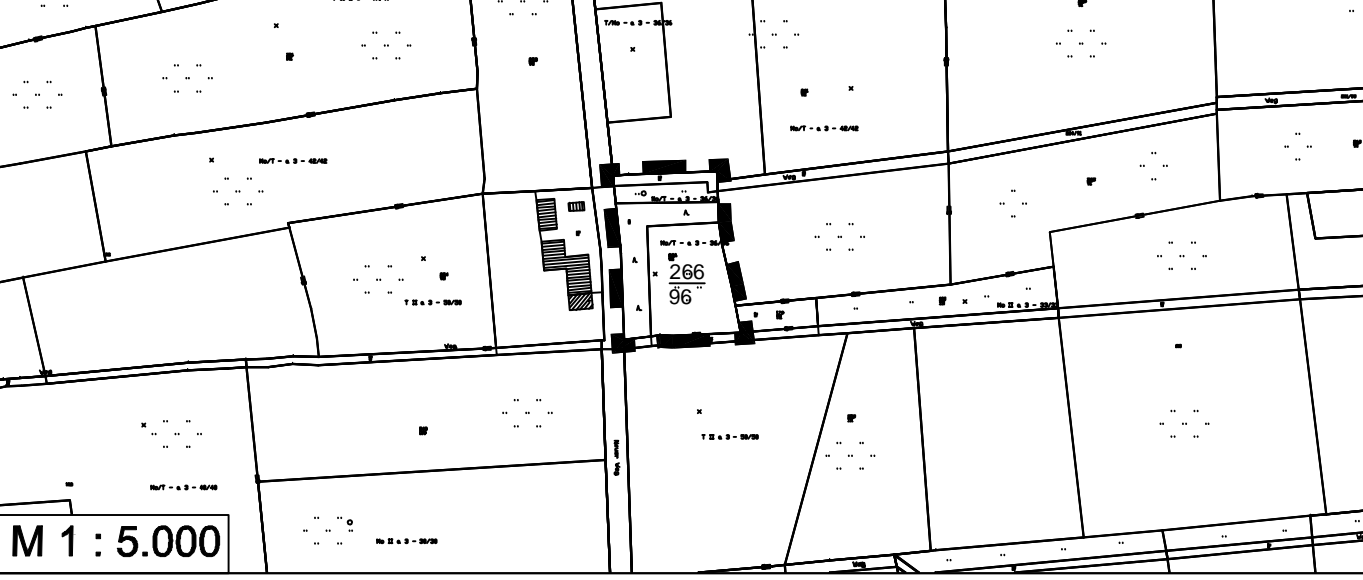
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind ausschließlich Ferienhäuser und ihre Nebenanlagen zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO2) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus/ Gastronomie“ sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Ferienhäuser,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Einrichtungen zur Verwaltung und Versorgung des Gebietes.
- Innerhalb des Geltungsbereiches für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Obere Bezugspunkt:
 - a) Trauf- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachschwelle,
 - b) First- Obere Firstkante.
 - Untere Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhmitte) der nächsten Erschließungsstraße.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) gem. § 10 BauNVO sind die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nur bis zu 25 von Hundert überschritten werden.
- Innerhalb der im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO1) festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 15,00 m. Die Grenzabstände sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind auf den den Verkehrsflächen zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO2) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus/ Gastronomie“ sind nur Vorhaben (Betriebe), die die folgenden Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.
 - LEK tags: 53,5 dB(A)^m
 - LEK nachts: 40,5 dB(A)^m
 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO2) ist die Eigenabschirmung des Gebäudes zum Schutz der Ferienhäuser zu nutzen. Außenbereiche der Gastronomie sind gegebenenfalls durch Lärmschutzwände abzuschirmen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiches II gem. DIN 4109, Tab. 8, beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u.ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R_w, res durch die Außenfassade (Wandteile, Fenster, Dach, Lüftung, etc.) einzuhalten:
 - Lärmpegelbereich II: R_w, res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
 - R_w, res = 30 dB für Büroräume
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Lüftung der Schlafräume ist über lärmabgewandte Fassadenseiten zu ermöglichen.
- Im Plangebiet sind im Bereich des Lärmpegelbereiches II als Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schalldämmung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
- Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB aus wasserdurchlässiger Material (z.B. Schotter, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) zu erstellen.
- Innerhalb der mit MF1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine entsprechende Obstwiese zu entwickeln. Jährlich ist eine ein- bis zweimalige Mahd der extensiv zu nutzenden Fläche möglich. Der vorhandene Gehölzbestand (Einzelbäume) ist zu erhalten.
 - vorgeschlagene Pflanzenarten:
 - Obstbäume: Äpfel, Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
 - Birne: Gute Graue, Köstliche von Charnau, Gellerts Butterbirne, Neue Pointau
 - Kirsche: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattermorelle
 - Qualitäten:
 - Obstbäume: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang
- Innerhalb der mit MF 2 und MF 3 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche (MF 2) sind Gewässer naturnah anzulegen.
 - Die vorhandenen Gräben sind abschnittsweise aufzuweiten und naturnah anzulegen. (MF3)
- 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.
 - vorgeschlagene Pflanzenarten:
 - Bäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Weißbirke
 - Sträucher: Feldahorn, Haselnuss, Ohrwelde, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen
 - Qualitäten:
 - Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 - Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
 - Pflanzdichte: Abstände der Reihen und Pflanzen untereinander: 1,00 m
- Innerhalb des Plangebietes ist je angelayene 200 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbäum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 - vorgeschlagene Pflanzenarten:
 - Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildpappel
 - Apfelsorten: Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
 - Birnenorten: Gute Graue, Köstliche von Charnau, Neue Pointau
 - Kirschenorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle
 - Qualitäten:
 - Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
 - Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Ersatz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Gleiches gilt für die festgesetzten Einzelbäume. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erhaltungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

- Innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.
 - Die Flurstücke 130 (Gesamtgröße 10.310 m²), 131 (Gesamtgröße 7.348 m²) und 132/1 (Gesamtgröße 10.856 m², anteilig auf 862 m²) der Flur 2 sowie das Flurstück 266/96 (Gesamtgröße 7.425 m², anteilig auf 6.950 m²), Flur 4 in der Gemarkung Jade sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 51 umgesetzt.
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 51 „Sehestedt-Süd“ verläuft eine Deichschutzzone gem. dem Niedersächsischen Deichschutzgesetz (NDG). Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Deichschutzzone, d.h. 50,00 m von der landseitigen Grenze des Deiches keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen.
 - Die als denkmalgeschützte Einzelanlage festgesetzte Gehöftwurt, welche unter der Fundstellennummer (FSN) 1 Schweburg 17 in die Niedersächsische Denkmalliste aufgenommen wurde, sowie deren Umgebung und äußeres Erscheinungsbild gem. § 8 NDSchG, bedürfen im Falle von geplanten Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG. Bodeneingriffe auf dem Wurtkörper sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind zu vermeiden. Der vorhandene Baubestand ist zu erhalten.
- Hinweise**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441- 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. 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 Denkmalbehörde vorder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
 - Entlang der Bäderstraße (K 197) dürfen gemäß § 24 (1) NStRG in einer Entfernung bis 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.
 - Die Flächen des Geltungsbereiches entlang der Eigentumsgrrenze der K 197 (Bäderstraße) ist auf gesamter Länge mit einer lückenlosen, festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§24 NStRG in Verbindung mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.
 - Entlang der Gewässer II, Ordnung („Norder- Achtermeerscher Gräben“) sind gemäß Satzungen des Entwässerungsverbandes Jade, Räumstreifen in einer Breite von 10,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch entlang der z.T. aufgeführten Gewässer III, Ordnung sind Räumstreifen in ausreichender Breite vorzusehen. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf Böschungen bedürfen der Zustimmung des Entwässerungsverbandes Jade.
 - Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III, Ordnung (z. B. Grenzgräben und Gräben) sind gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 69 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinerung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.
 - Von der Kreisstraße 197 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugelbte können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
 - Die angegebenen DIN- Vorschriften können bei der Gemeinde Jade eingesehen werden.



M 1 : 5.000

Gemarkung Jade, Flur 2, Flurstücke 130, Gesamtgröße 10.310 m²
 Gemarkung Jade, Flur 2, Flurstücke 131, Gesamtgröße 7.348 m²
 Gemarkung Jade, Flur 2, Flurstücke 132/1, Gesamtgröße 10.856 m²
 (anteilig werden 862 m² für Kompensationsmaßnahmen beansprucht.)



M 1 : 5.000

Gemarkung Jade, Flur 4, Flurstück 266/96
 Gesamtgröße: ca. 7.425 m² (anteilig werden 6.950 m² für Kompensationsmaßnahmen beansprucht)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) hat der Rat der Gemeinde Jade den Bebauungsplan Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jade,

Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2012 **LGLN**

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Brake

Der Entwurf dieser Bebauungspläne wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, (Siegel)
 Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 24.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2011 bis 25.05.2011 öffentlich bekanntgemacht worden.

Jade, (Unterschrift)
 Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 24.03.2011 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 20.03.2012 ersichtlich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.04.2012 bis zum 02.05.2012 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Jade, (Unterschrift)
 Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.05.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, (Unterschrift)
 Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Jade, (Unterschrift)
 Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade, (Unterschrift)
 Der Bürgermeister

BEGLEUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd“ stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, (Unterschrift)
 Der Bürgermeister

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung gemäß Nutzungsschablone (SO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH < 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe < 4,00 m
 - FH < 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe < 9,00 m
 - GH < 9,00 m maximal zulässige Gesamthöhe < 9,00 m
 - Bauweise, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise < 15 m
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsrflächen**
 - private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - hier: Zweckbestimmung Abwasser
 - hier: Zweckbestimmung Abfallentsorgung
 - Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche (teilweise Gewässer II, Ordnung, Entwässerungsverband Jade)
 - Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, hier Regenrückhaltebecken
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - zu erhaltender Einzelbaum
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zur abschnittswisen naturnahen Aufweitung der vorhandenen Gräben
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Boderdenkmal
 - Sonstige Planzeichen**
 - Genese des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Gewässerräumstreifen
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
 - Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
 - Darstellungen**
 - Versorgungsleitungen, unterirdisch

Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 51 "Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd"

Übersichtsplan unmaßstäblich

