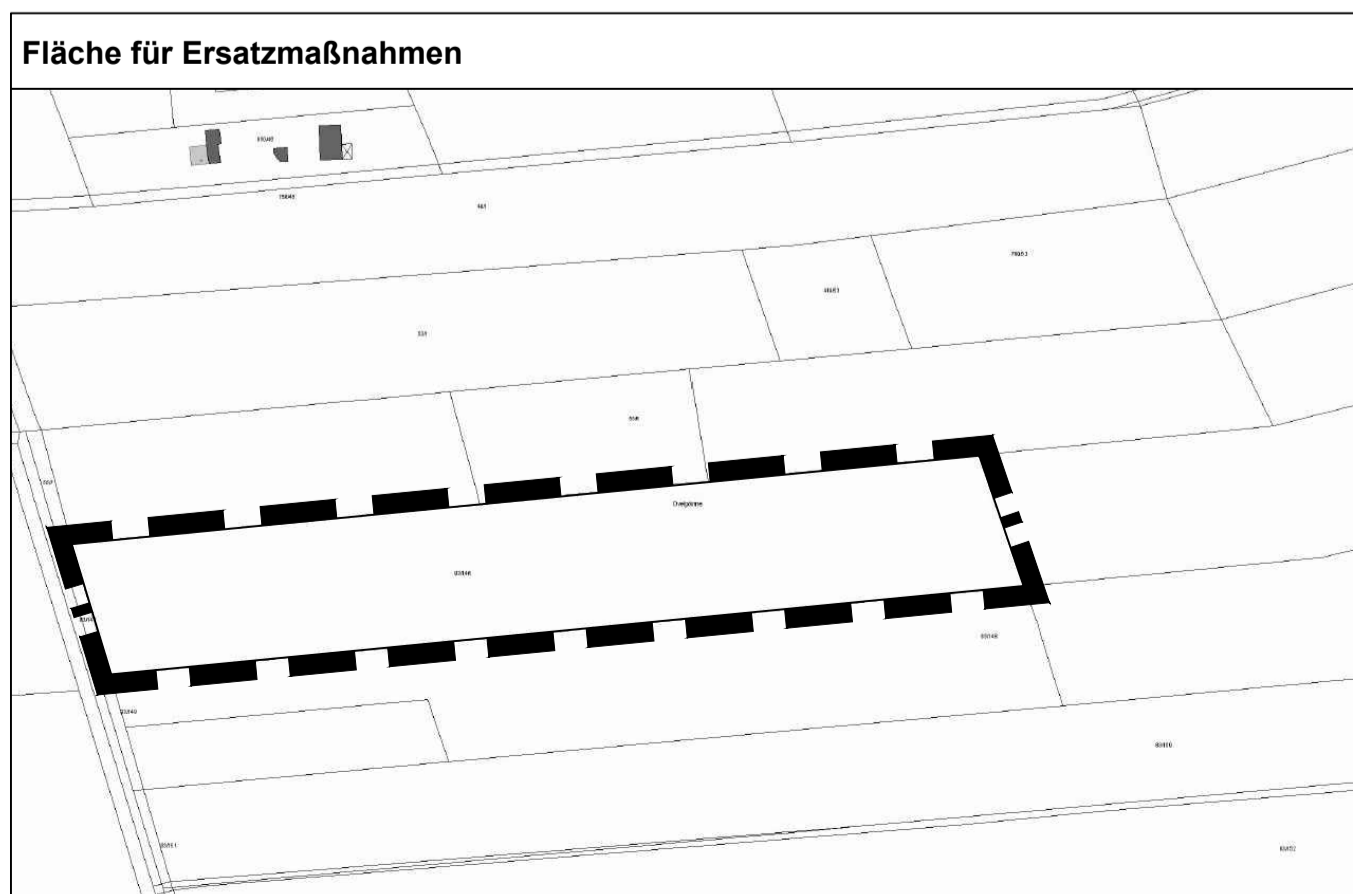
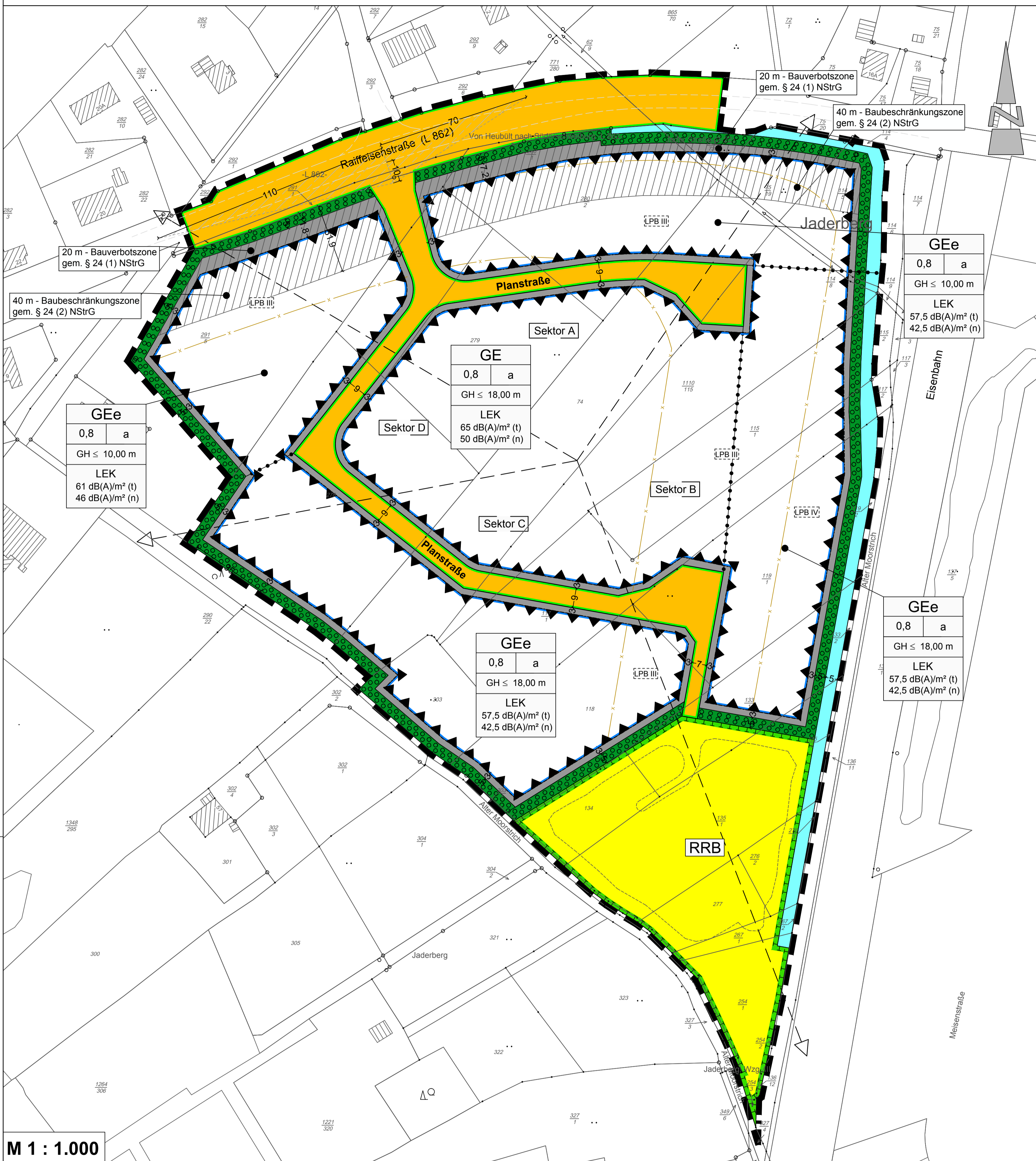


Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 52 - "Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg - An der Bahn"



Gemarkung Strückhausen, Flur 9, Flurstück 83/146, Gesamtgröße ca. 4,15 ha, anteilig werden davon ca. 2,14 ha für Kompensationsmaßnahmen beansprucht.

Gemarkung Jade, Flur 3, Flurstück 194/1, Gesamtgröße ca. 1,5 ha, Flur 3, Flurstück 193, Gesamtgröße ca. 1,2 ha, Flur 2, Flurstück 132/1, Gesamtgröße ca. 1,1 ha (anteilig werden davon ca. 0,8 ha benötigt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle und Beherbergungsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten (LEK) nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Richtungssektor	Zusatzkontingent (LEK.zus.k) in dB	
	Tag	Nacht
A	3,0	3,0
B	0,0	0,0
C	4,0	4,0
D	0,0	0,0

- Innerhalb der festgesetzten Richtungssektoren A - D nach DIN 45691 lassen sich die je Baugbiet festgesetzten Emissionskontingente (LEK) um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente (LEK.zus.k) erhöhen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Für schutzbedürftige Räume innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV, gem. DIN 4109, Tab. 8, sind 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 Betriebsleiterwohnungen
R_{w, res} = 30 dB für Büroräume
Lärmpegelbereich IV: R_{w, res} = 40 dB für Betriebsleiterwohnungen
R_{w, res} = 35 dB für Büroräume
 - Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind bei Betriebsleiterwohnungen die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) nur auf der zur Geräusquelle (Bahnstrecke) abgewandten Gebäudesseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
 - Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes (GE) sind die Schlafräume von Betriebsleiterwohnungen mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Innenbelüftung ist sicherzustellen. Die Schalldämmung der Gebäudefassade muss auch im Lüftungszustand gewährleistet sein.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan 52 "Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg - an der Bahn" zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 - Arten:
Bäume: Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Stieleiche, Sandbirke, Traubeneiche, Esche
Sträucher: Pfaffenhütchen, Weißdorn, Haselnuss, Ohrenweide, Hülender, Feldorn
Qualitäten:
Bäume: Halster 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, mindestens 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
 - Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO)
ober Bezugspunkt: Oberkante der baulichen Anlage
unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße
 - Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen, die als Nebenanlagen der Hauptnutzung direkt zugeordnet sind und die nicht durch andere Ausführung innerhalb der festgesetzten Höhe errichtet werden können.
 - In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände und die Abstände zwischen baulichen Anlagen gem. der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.
 - In den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 7 Einzelbäume gem. der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu pflanzen, zu sichern und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) naturnah herzustellen.
 - Das Flurstück 83/146 der Flur 9, Gemarkung Strückhausen (Gesamtgröße ca. 4,15 ha, anteilig werden ca. 2,14 ha benötigt), das Flurstück 194/1 der Flur 3, Gemarkung Jade (Gesamtgröße ca. 1,5 ha) sowie die Flurstücke 193 der Flur 3 (Gesamtgröße ca. 1,2 ha) und 132/1 (Gesamtgröße ca. 1,1 ha, anteilig werden 0,8 ha benötigt) der Flur 2, Gemarkung Jade, sind rechtverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 52 "Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg - an der Bahn": 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 Umweltberichtes zum Bebauungsplan 52 "Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg - an der Bahn" realisiert.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (BauNutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen und Staukonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Abauflauf 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 Altablagungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu beachten.
- Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgränze der Raiffeisenstraße (L862) im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf gesamter Länge, bis an die Planstraße, mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§24 NStrG i. V. m. § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung vermindert wird.
- Von der vorhandenen Landesstraße gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder gem. RAS-K-1 sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.
- Für Gewässerbauten (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer) ist eine Plangenehmigung nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven ausgehenden Emissionen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Entlang der Raiffeisenstraße (L862), im Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt, sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Straßengesetz (NStzG) zu beachten. Innerhalb der 20,00 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Jade die Aufstellung des Bebauungsplanes 52 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jade, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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



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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Brake, den.....
Landsamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Brake (Siegel)

PLANVERFASSER

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes 52 "Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Jade, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes 52 "Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes 52 hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegt.
Jade, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan 52 "Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.
Jade, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 52 "Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg" ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 52 ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Jade, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 52 "Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Jade, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes 52 "Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg" stimmt mit der Urschrift überein.
Jade, Bürgermeister

PLANZÜGLICHKEIT

- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet (GE)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
GH ≤ 18,00 m Höhe baulicher Anlagen (GH) ≤ 18,00 m, s. textl. Festsetzung
- Bauweise, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
Baubeschränkungzone gem. § 24 (2) NStrG / Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
Emissionskontingente (LEK), Tag- und Nachtwerte
Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, vgl. Lärmgutachten
Sichtfelder gem. RAS-K-1

Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 52 "Erweiterung Gewerbegebiet Jaderberg - An der Bahn"

Übersichtsplan maßstablich

