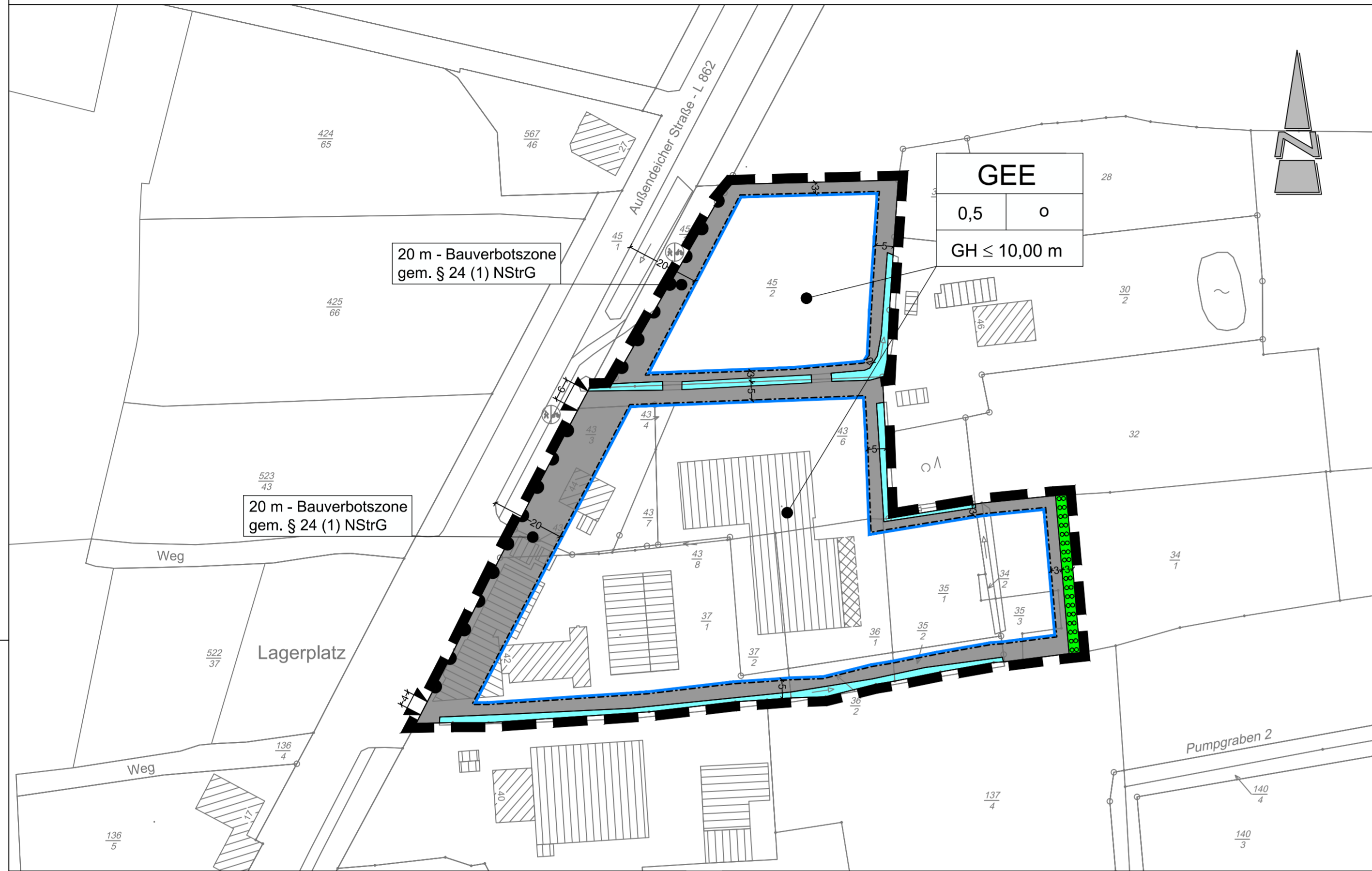


Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 55 "Jaderaußendeich"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung (GEE) gem. § 8 BauNVO sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung (GEE) gem. § 8 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten gem. § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung (GEE) gem. § 8 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gewässer III. Ordnung (Grenzgräben) sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung (GEE) 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 Neben- anlagen der Hauptnutzung direkt zugeordnet sind und die nicht durch andere Ausführung innerhalb der festgesetzten Höhe errichtet werden können.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze 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, Ohrweide, Holunder, Feldahorn

Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, mindestens 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

- Die Fläche der Gemeinde Jade, Gemarkung Jade, Flur 3, Flurstück 27 (Gesamtgröße 8.996 m², anteilig auf 7.820 m²) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55 (Kompensationsflächen). Auf der bezeichneten Fläche 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. 55 umgesetzt.

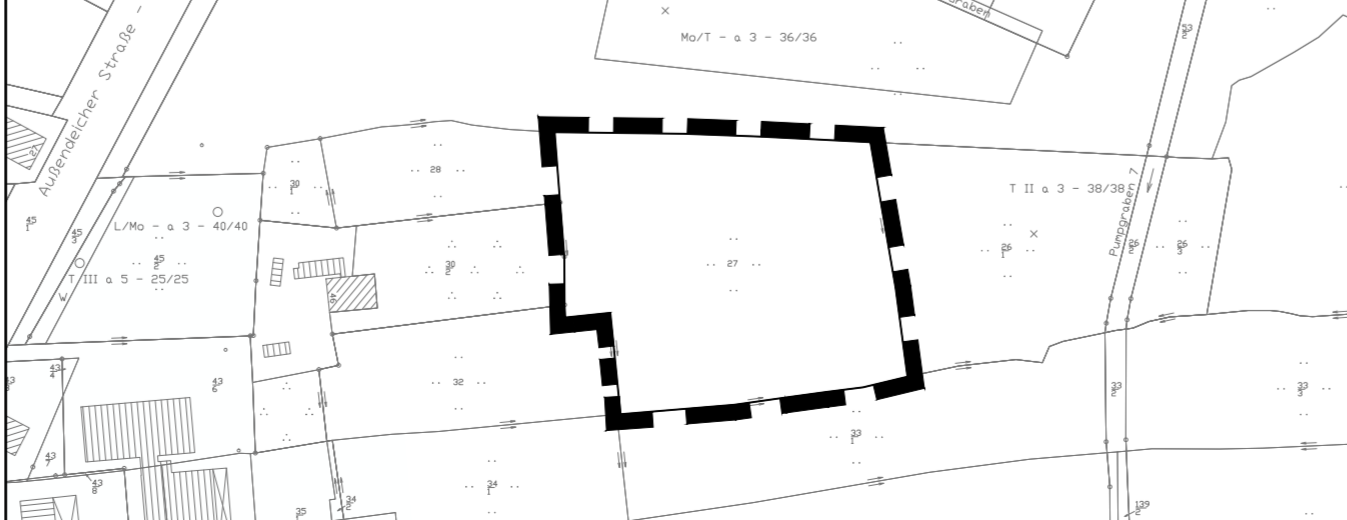
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gem. § 24 (1) NStrG dürfen entlang der Landesstraße 862 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges. Die innerhalb der Bauverbotszone bereits vorhandenen baulichen Anlagen entlang der Außendeicher Straße unterliegen dem Bestandsschutz.
- Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III. Ordnung sind gem. dem Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 69 und § 71 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinerung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen. Für Veränderungen an vorhandenen Gewässern ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, 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 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 unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu beachten.
- Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der Landesstraße L 862 ausgehenden Emissionen.

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN



Gemarkung Jade, Flur 3, Flurstück 27 (Gesamtgröße: ca. 8.996 m², anteilig werden 7.820 m² benötigt)

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 den Bebauungsplan Nr. 55 "Jaderaußendeich", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jade,

.....
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2014 

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.01.2014).

Brake, den.....

.....
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Brake (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 25.07.2014

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 29.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Jaderaußendeich" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 02.09.2013 bis zum 07.10.2013 durch Aushang bekanntgemacht worden.

Jade,

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 29.08.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Jaderaußendeich" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden vom 14.03.2014 bis zum 23.05.2014 durch Aushang und im Internet sowie am 17.03.2014 durch Bekanntmachung in der NWZ bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.03.2014 bis zum 28.04.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jade,

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 55 "Jaderaußendeich" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.07.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade,

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 "Jaderaußendeich" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 55 ist damit am in Kraft getreten.

Jade,

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55 "Jaderaußendeich" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade,

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG


Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Jaderaußendeich" stimmt mit der Urschrift überein.

Jade,

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEE)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GH ≤ 10,00 m² max. zulässige Gebäudehöhe

o offene Bauweise

3. Bauweise, Baugrenzen

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

 Ein- und Ausfahrtsbereich

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

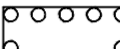
5. Grünflächen

 private Grünflächen

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

 Wasserflächen

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

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

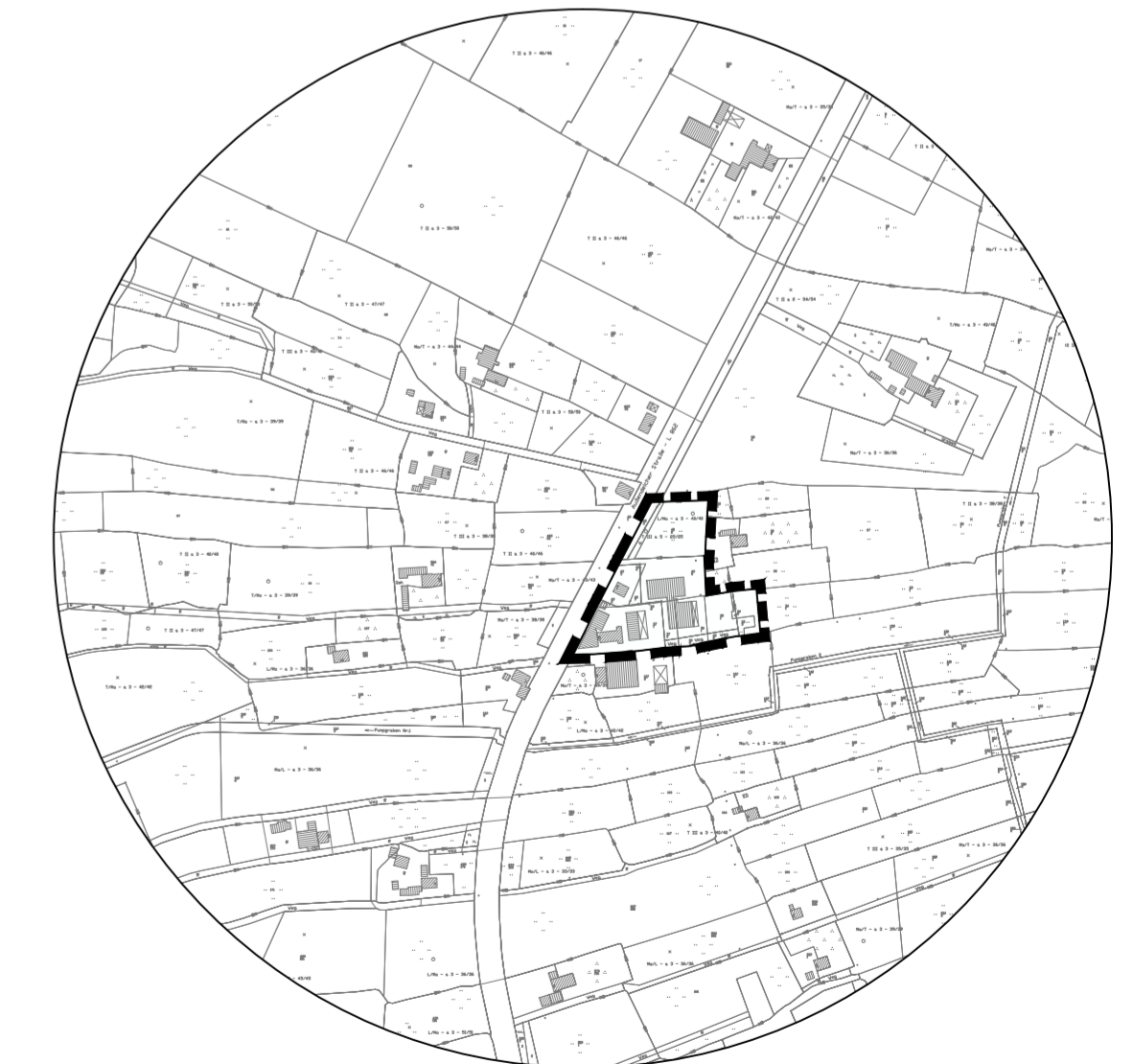
Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 55

"Jaderaußendeich"

Übersichtsplan unmaßstäblich



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

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

