

Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 49 "Schweiburg-Ost"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbau- und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 + Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 - 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude wie in der offenen Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen bis maximal 70,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung (NBauO).
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bundesstraße (B 437) und entlang der Jungferstraße (K 320) sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) von 65 dB(A)/m² tags (6.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) gem. DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK.zus.k [dB(A)/m²]	
	tags	nachts
A	6,0	6,0
B	4,0	4,0
C	6,0	6,0

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 [5] durchgeführt worden.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis V bei der Errichtung oder baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Büroräume) der DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle B 437 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden (Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe). Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden für schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) ist an der der Geräuschquelle zugewandten Seite auch im Lüftungsstand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicherzustellen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis V Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V (Beurteilungspegel 45 dB(A) nachts) bei der Errichtung oder baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) auch im Lüftungsstand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicherzustellen.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die das geplante Regenrückhaltebecken umgebenden Flächen nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 49 als Extensivwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 49 Baum-Strauch-Flecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Es sind 14 Hochstämme in einem Abstand von 10,00 m zueinander zu pflanzen. Die vorhandenen Grenzgräben sind hierbei freizuhalten.
vorgeschlagene Pflanzensorten:
Bäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Weißbirke
Sträucher: Feldahorn, Haselnuss, Ohrweide, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen
Pflanzqualitäten:
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Hochstämme, 3x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
Pflanzdichte: Abstände der Reihen und Pflanzen untereinander, 1,00 m
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB sind die Gehölze zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 49 zu ergänzen. Die Pflanzensorten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu entnehmen.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind Ersatzpflanzungen in den unter textlicher Festsetzung Nr. 11 aufgeführten Arten und Pflanzqualitäten durchzuführen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonfrittscherben, Holzkohlesammlungen, 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 der unteren Denkmalschutzbehörde 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 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 Wesermarsch zu benachrichtigen.
- Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III. Ordnung (z. B. Grenzgräben und Grüppen) sind gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrem Bestand zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 107 NWG grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinerung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.
- Die externen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 468/96, Flur 4, Gemarkung Seefeld (Gesamtgröße ca. 1,9 ha) auf ca. 8.900 m² werden über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abgesichert.
- Das ausgewiesene Baudenkmal (ehem. Spritzenhaus) ist Bestandteil des Verzeichnisses der Kulturdenkmale gemäß § 3 NDSchG. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmal-Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend. Sämtliche Baumaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung des Baudenkmal (ehem. Spritzenhaus) bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl I S. 2986) und aufgrund des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. März 2009 (Nds. GVBl S. 72) beschließt der Rat der Gemeinde Jade den Bebauungsplan Nr. 49 "Schweiburg-Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Jade, 09.08.2010
gez. H. Kaars L.S.
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtigende Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.12.2009). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg (GLL)
- Katasteramt Brake -
gez. Schlösser L.S.
Schlösser

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.
Rastede, 05.08.2010
gez. O. Mosebach
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 17.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Schweiburg-Ost" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 24.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Jade, 09.08.2010
gez. H. Kaars
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 17.11.2009 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 "Schweiburg-Ost" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 13.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 21.04.2010 bis zum 21.05.2010 öffentlich ausgelegen.
Jade, 09.08.2010
gez. H. Kaars
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 49 "Schweiburg-Ost" sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) Satz 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) in seiner Sitzung am 17.06.2010 als Sitzung laut § 10 BauGB beschlossen.
Jade, 09.08.2010
gez. H. Kaars
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 "Schweiburg-Ost" ist gem. § 10 (3) BauGB am 25.06.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 49 "Schweiburg-Ost" ist damit am 25.06.2010 rechtsverbindlich geworden.
Jade, 09.08.2010
gez. H. Kaars
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 49 "Schweiburg-Ost" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.
Jade,
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 49 "Schweiburg-Ost" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Jade,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Schweiburg-Ost" stimmt mit der Urschrift überein.
Jade,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet (MI)
- GE Gewerbegebiet (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8
- II Zahl der Vollgeschosse, z. B. II
- GH ≤ 12,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe ≤ 12,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- o offene Bauweise (o)
- a abweichende Bauweise (a)

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- private Grünflächen

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

- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, hier Regenrückhaltebecken

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

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- zu erhaltende Grenzgräben, Nachrichtlicher Hinweis Nr. 3
- LPB II Lärmpegelbereiche (LPB), s. textl. Festsetzung Nr. 7 - 9
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche untereinander
- LEK tags/nachts [dB(A)/m²] Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691, Tag- und Nachtwerte gemäß Lärmgutachten 65,0 / 50,0
- Richtungssektoren A bis C für Zusatzkontingente nach DIN 45691
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 49

"Schweiburg-Ost"

Übersichtsplan unmaßstäblich

