Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Alte Molkerei"

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des §12 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Jade diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Alte Molkerei" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gemeinde Jade, den 23.09.2010 .....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 15.06.2010 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Alte Molkerei" gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 16.06.2010 bis 23.08.2010 als Aushang im Rathaus bekanntgemacht worden.

Jade, den 23.09.2010 .....
(Bürgermeister)

Beschleunigtes Verfahren:
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 15.06.2010 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.2010 in der Nord-West-Zeitung (NWZ) bekanntgemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 28.06.2010 bis 28.07.2010 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2, 2. Alternative i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 28.07.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Jade, den 23.09.2010 .....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Jade hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.09.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Jade, den 23.09.2010 .....
(Bürgermeister)

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Alte Molkerei" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.09.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.09.2010 rechtsverbindlich geworden.

Jade, den 23.09.2010 .....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften (§215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans

und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Jade, ...
(Bürgermeister)

Planunterlage

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

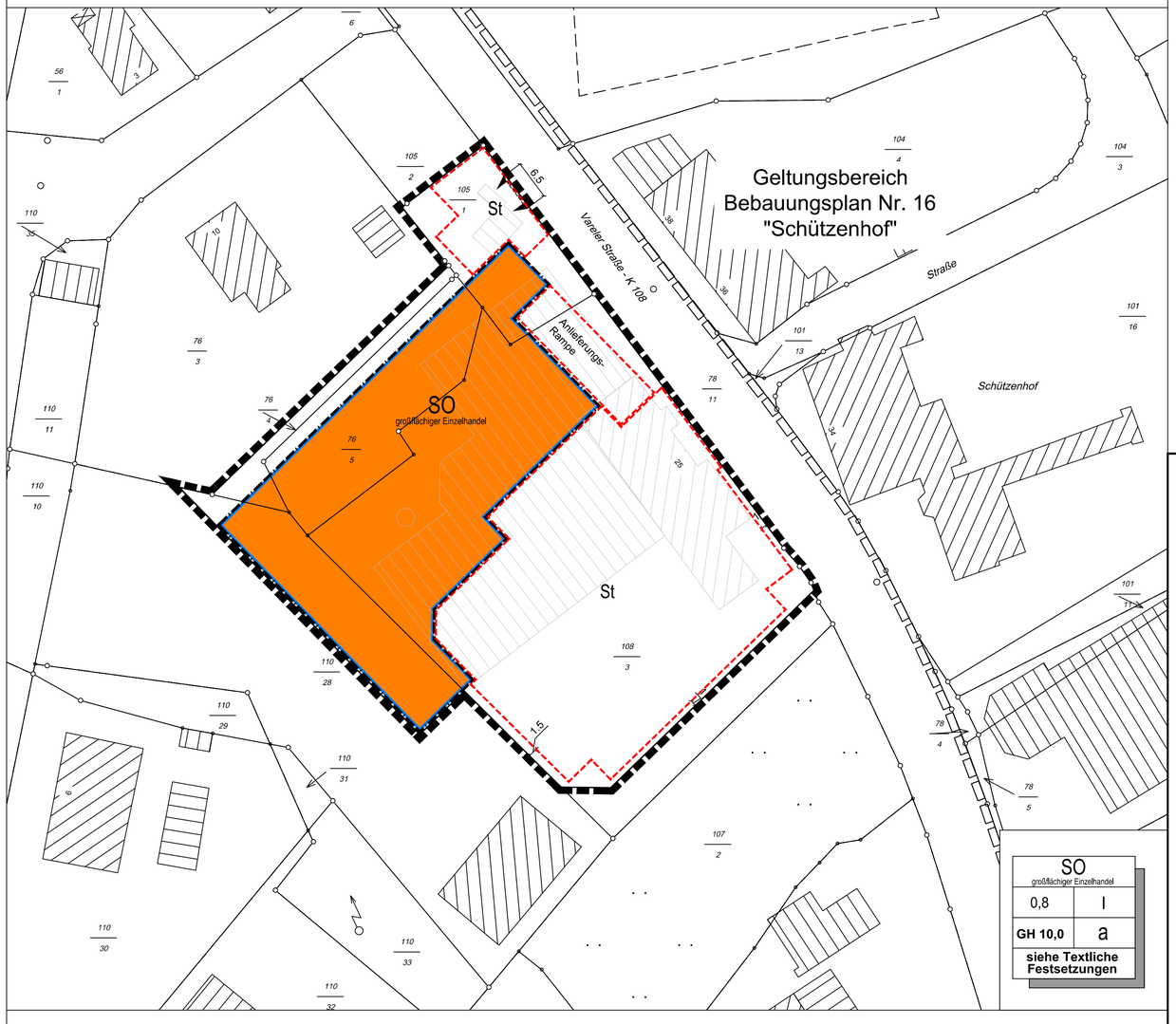
Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.06.2010).

Brake, den 20.09.2010

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Oldenburg
- Katasteramt Brake -

.....
Unterschrift



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV '90

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

GH — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Einfahrtbereich

M. 1:500

0 25 50 75

N

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten auf der Basis der genannten Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990, sofern sie im entsprechenden Zusammenhang genannt werden. Die anderen Festsetzungen gelten als sonstige textliche Festsetzungen, die auf Absprachen zwischen der Gemeinde Jade und dem Vorhabenträger beruhen bzw. dem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Jade und dem Vorhabenträger.

1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (§ 11 Abs. 3 BauGB)

1.1 Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" sind nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.450 m² sowie ein Blumenfachgeschäft mit max. 120 m² Verkaufsfläche zulässig.
In der Verkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes ist die Verkaufsfläche eines Backshops enthalten.

1.2 Als Kernsortiment des Großflächigen Einzelhandelsbetriebes sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren zulässig. Im Randsortiment sind (dem Kernsortiment deutlich untergeordnet) Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Baby- und Kinderartikel zulässig.
Von den max. 1.450 m² Verkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes dürfen max. 145m² für den Verkauf von Nichtlebensmitteln (Non - Food) genutzt werden.

2. Zulässige Grundfläche/Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.1 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche.

3.2 Bezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhe
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

3.3 Ausnahmen Höhe baulicher Anlagen:
Für besondere, technisch notwendige Funktionsanlagen dürfen Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 10 v. H. der überbaubaren Flächen des jeweiligen Grundstückes beanspruchen und sich nicht innerhalb der festgesetzten Höhen technisch realisieren lassen.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Wie die offene Bauweise, aber es sind Gebäudelängen von bis zu 70 m zulässig.

5. Gebäude-/Freiraumgestaltung
Die Gebäude- und Freiraumgestaltung richtet sich nach den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans in der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Jade abgestimmten Fassung.

HINWEISE

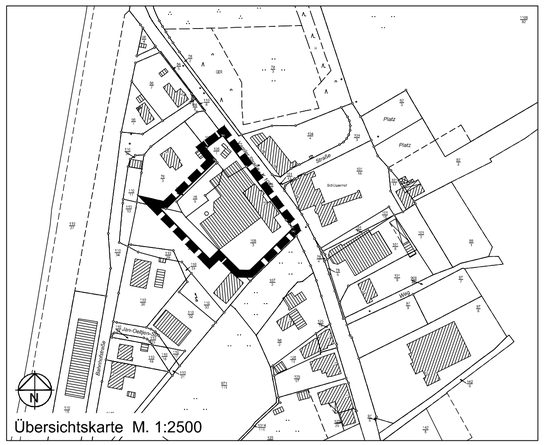
1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Wesermarsch 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altlasten
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Wesermarsch) zu benachrichtigen.

3. Gültige Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch



Übersichtskarte M. 1:2500

URSCHRIFT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Alte Molkerei"

- Satzung -

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Wasserwirtschaft
Abwassertechnik
Wasserversorgung
Straßenbau - Verkehr

Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Rheiner Landstraße 19 - 21
49078 Osnabrück
Telefon 05 41 / 9 40 03 - 0
Telefax 05 41 / 9 40 03 - 50
www.ibt-web.de

bearb.: vH/KH	geprüft:
Projekt-Nr.: 9195.12	Osnabrück, den 19.08.2010
Maßstab: 1:500	

Z:\Landcad\9195\012\Stadtpl\Satzung1.dwg