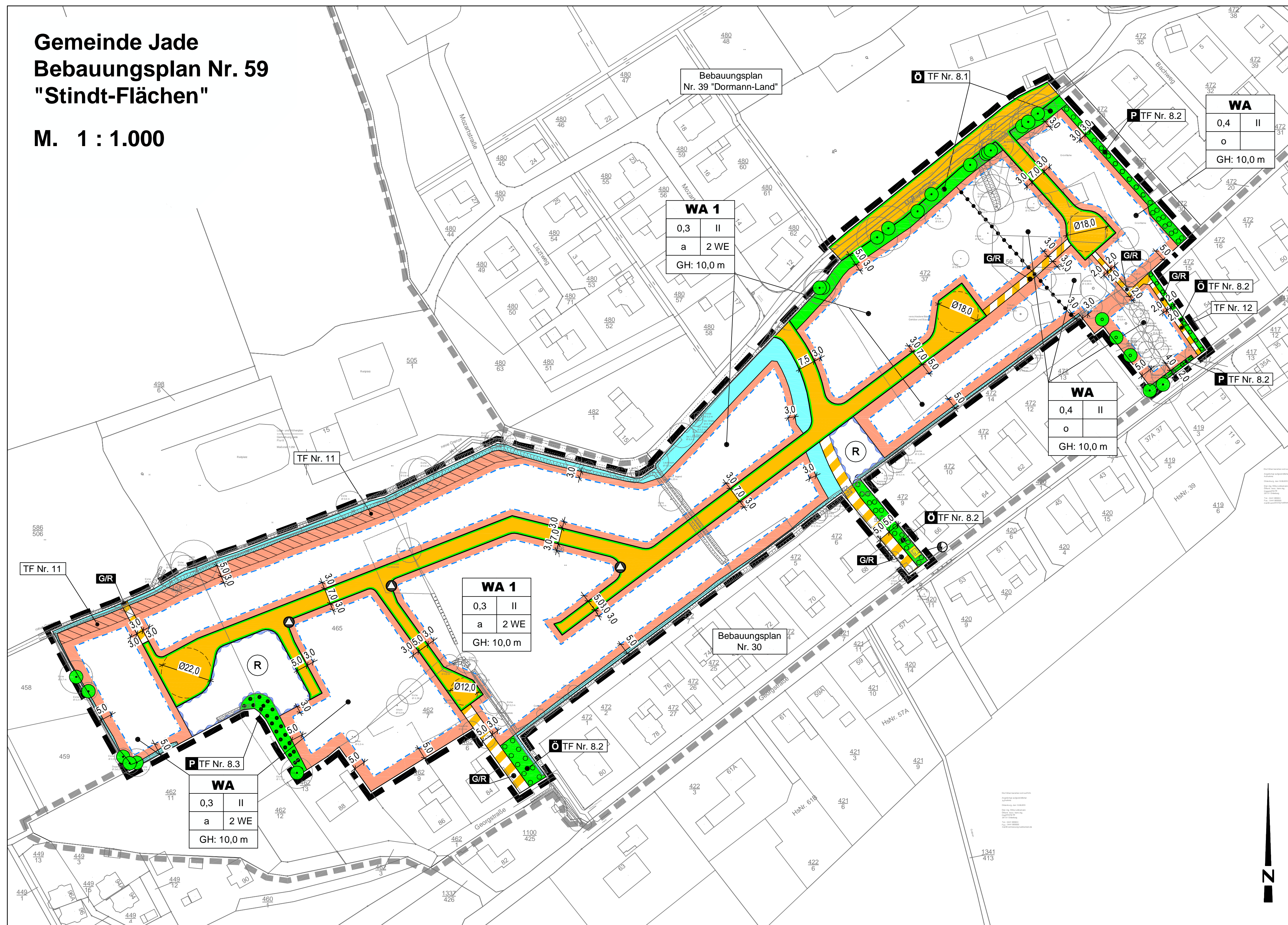


# Gemeinde Jade Bebauungsplan Nr. 59 "Stindt-Flächen"

M. 1 : 1.000



## Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO**
  - Die Gebäude- bzw. Firsthöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.
  - Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossflügel dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.
  - Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
- Ermittlung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (3) BauNVO**

Die privaten Grünflächen der Baugrundstücke sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit anzurechnen.
- Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser, mit einer auf maximal 30 qm begrenzten Grundfläche zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen (ohne Geh- und Radwege) und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten), hier sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig, soweit diese nicht durch eine Grünfläche getrennt sind.

Garagen, Carports und Stellplätze haben in den seitlichen, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten, wenn diese Grenze an öffentliche Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen anschließen. Diese Seitenwände, die der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der öffentlichen Grünfläche zugewandt sind, sind einzugraben.
- Abweichende Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO**

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis höchstens 20 m zulässig. Angebaute Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden nicht mit angerechnet.
- Zahl der Wohnungen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**
  - Die Bäume auf den gekennzeichneten Grünflächen entlang der Mozartstraße sind zu erhalten. Lücken sind mit standortgerechten Laubbäumen aufzupflanzen. Je Wohngrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 4 m zulässig.
  - Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
  - Auf der gekennzeichneten Erhaltungsfläche ist die vorhandene Buchen-Strauchhecke zu erhalten.
  - Bei den anzupflanzenden Bäumen sind standortgerechte heimische, klein- oder mittelkrönige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm in 1 m Höhe zu verwenden.
- Baumschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Im Abstand von 2,50 m zum Stammfuß von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m, sind weder bauliche Anlagen noch sonstige Bodenversiegelungen zulässig.
- Regenrückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind naturnahe Regenrückhaltebecken anzulegen.
- Gewässerräumstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Jade und der Entwässerungsverbände belastet. Der Gewässerräumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.
- Geh- und Radweg gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Der gekennzeichnete Geh- und Radweg darf zur verkehrlichen Erschließung des Grundstücks an der Georgstraße genutzt werden.

## Präambel

Auf Grundlage 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.59 „Stindt-Flächen“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Jade, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) (Siegel)

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 24.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes den Bebauungsplan Nr.59 „Stindt-Flächen“ nach BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 09.03.2015 bis 14.12.2015, ortsüblich bekanntgemacht.

Jade, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)
- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2015 LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg den \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing. Wilke Lübckemann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift) (Siegel)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: F. Bley  
© 2015 lux planung

Oldenburg, den 06.09.2016
- Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ab dem 17.06.2016 (Homepage), am 18.06.2016 (NWZ) und vom 16.08.2016 bis 05.09.2016 (Aushang) bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.06.2016 bis 29.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jade, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)
- Vereinfachte Änderung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis \_\_\_\_\_ gegeben.

Jade, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.09.2016, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Jade, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Jade, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jade, den \_\_\_\_\_

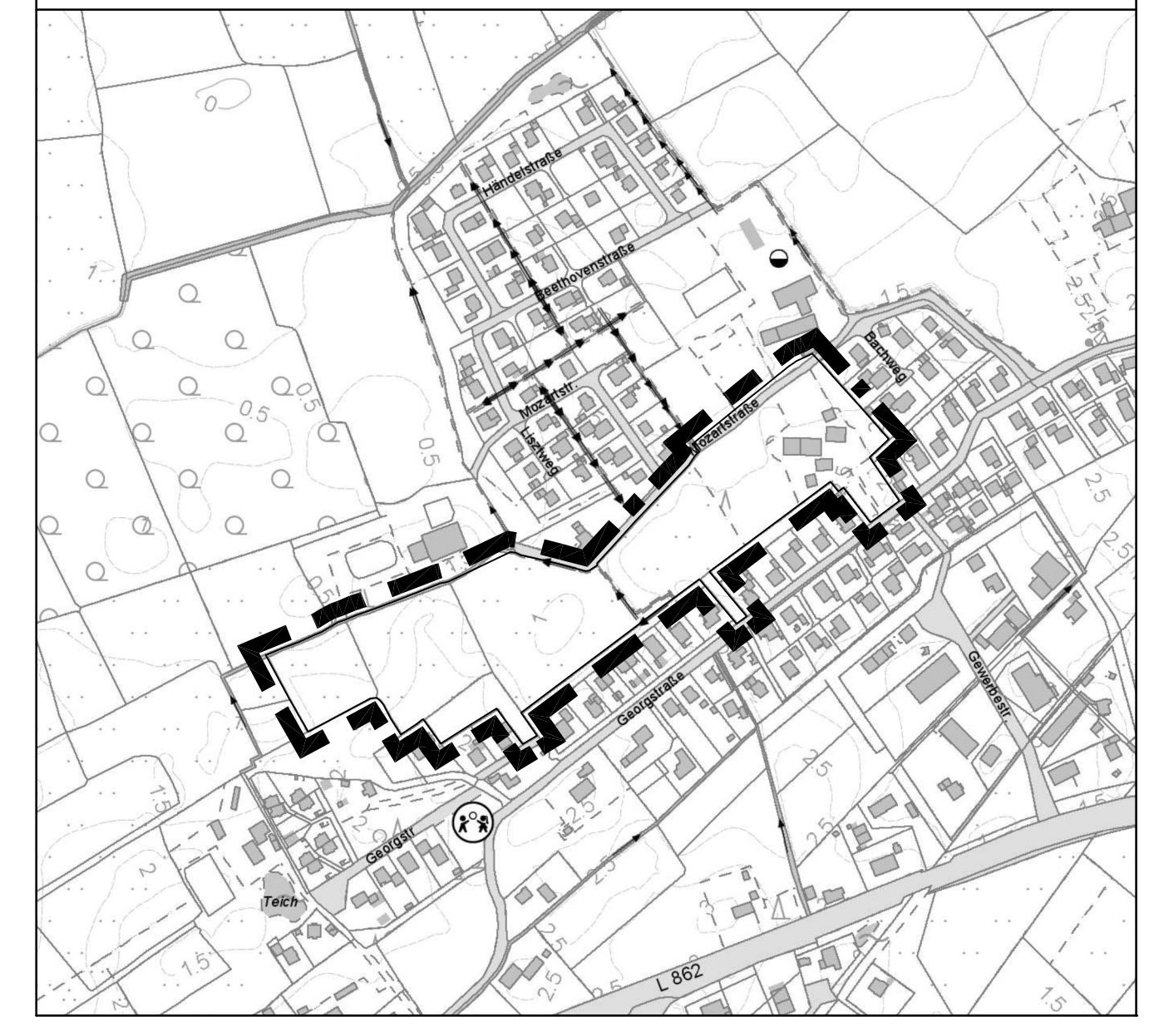
(Bürgermeister)
- Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jade, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

## Übersichtsplan M. 1 : 5.000



## Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeine Wohngebiete
  - Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH: 10,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise  
o offene Bauweise  
Baugrenze  
2 WE Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
- Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
GR Geh- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

Verorgungsfläche Elektrizität  
Stellfläche für Abfallbehälter
- Grünflächen**

Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
o öffentliche Grünfläche  
P private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Wasserflächen  
Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**

Bäume anpflanzen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Bäume erhalten  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umliegender Bebauungspläne  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
Gewässerräumstreifen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10)

## Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert am 11. Juni 2013).
- Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenfundamente, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Teilüberdeckung eines Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Stindt-Flächen“ überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 30 und einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 39. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 59 außer Kraft.

## Gemeinde Jade Bebauungsplan Nr. 59 "Stindt-Flächen" M. 1 : 1.000