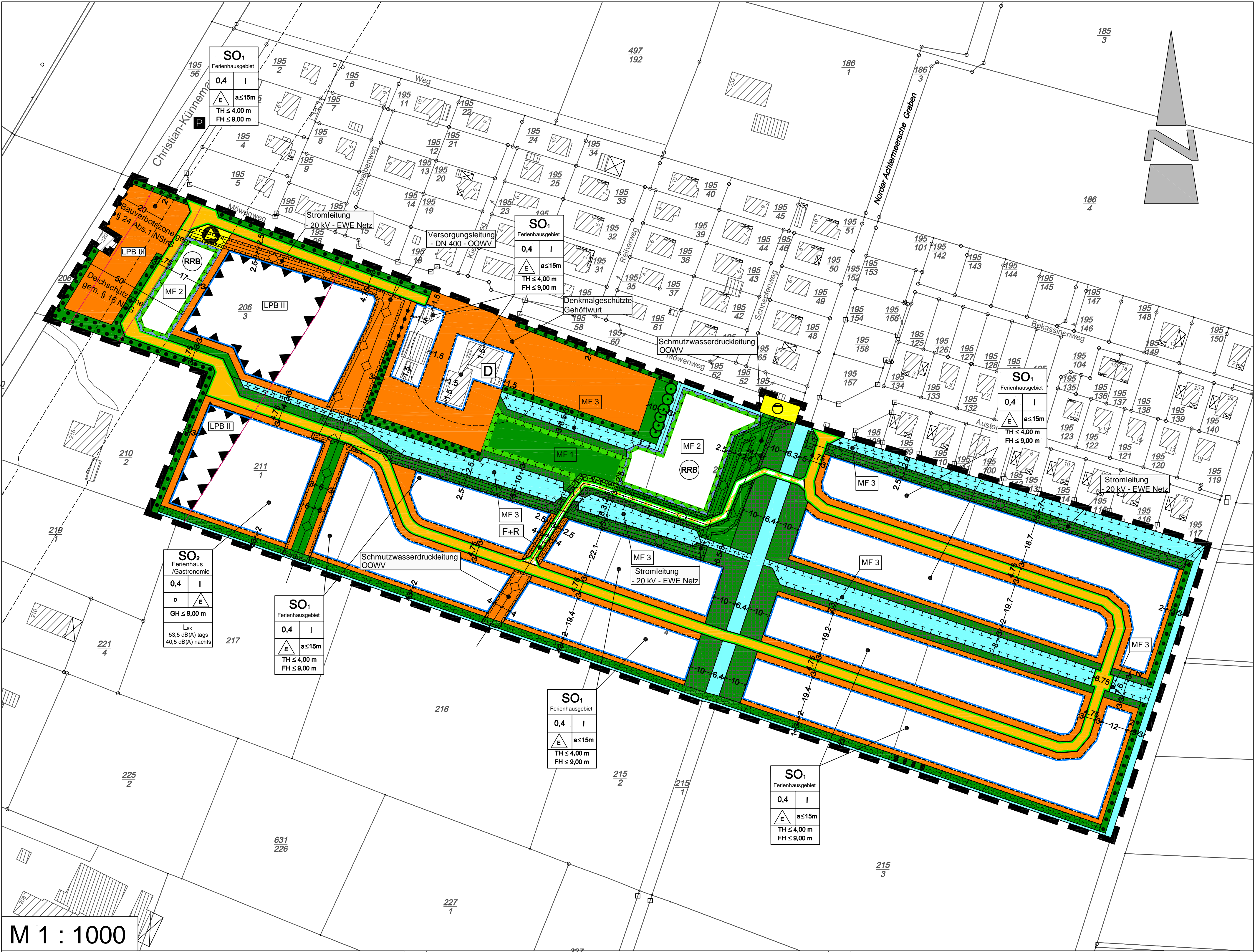


Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 51 "Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd"



Textliche Festsetzungen	
1. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig.	
2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO2) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus/ Gastronomie“ sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Ferienhäuser,- Schank- und Speisewirtschaften,- sonstige zweckgebundene Einrichtungen.	
3. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO): Oberer Bezugspunkt: <ul style="list-style-type: none">a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachtraufe,b) First: Obere Firstkante. Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.	
4. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nur bis zu 25 von Hundert überschritten werden.	
5. Innerhalb der im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO1) festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 15,00 m. Die Grenzabstände sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten.	
6. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind auf den Verkehrsflächen zugewandten, nicht überbauten Grundstücksfächlichen Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.	
7. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO2) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus/ Gastronomie“ sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, die die folgenden Emissionskontingente (Lex) nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Lex tags: 53,5 dB(A) Lex nachts: 40,5 dB(A) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO2) ist die Eigenabschirmung des Gebäudes zum Schutz der Ferienhäuser zu nutzen. Außenbereiche der Gastronomie sind gegebenenfalls durch Lärmschutzwände abzuschirmen.	

8. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiches II gem. DIN 4109, Tab. 8, beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen aus von Büroräumen u.ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R'w, res durch die Außenfassade (Wandteile, Fenster, Dach, Lüftung, etc.) einzuhalten: Lärmpegelbereich II: R'w, res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume R'w, res = 30 dB für Büroräume	
9. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Lüftung der Schlafräume ist über lärmabgewandte Fassadenseiten zu ermöglichen.	
10. Im Plangebiet sind im Bereich des Lärmpegelbereiches II als Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagewänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nabereich der Terrassen oder Balkone dienen.	
11. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Schotter, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) zu erstellen.	
12. Innerhalb der mit MF1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine extensive Obstweiese zu entwickeln. Jährlich ist eine ein- bis zweimalige Mahd der extensiv zu nutzenden Fläche möglich. Der vorhandene Gehölzbestand (Einzelbäume) ist zu erhalten. vorgeschlagene Pflanzensorten: Obstbäume: Apfel: Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling Birne: Gute Graue, Köstliche von Chameau, Gellerte Butterbirne, Neue Pointeau Kirsche: Oktavia, Dönissens Gelbe Knopfkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle	
Qualitäten: Obstbäume: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang	

13. Innerhalb der mit MF3 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen: <ul style="list-style-type: none">- Innerhalb der Maßnahmenfläche (MF 2) sind Gewässer naturnah anzulegen.- Die vorhandenen Gräben sind abschnittsweise aufzuweiten und naturnah anzulegen. (MF3)	
14. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze anzulegen. vorgeschlagene Pflanzensorten: Bäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Weißbirk Sträucher: Feldahorn, Haselnuß, Ohrweide, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanz, Höhe 125 - 150 cm Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanz, Höhe 70 - 90 cm Pflanzdichte: Abstände der Reihen und Pflanzen untereinander: 1,00 m	
15. Innerhalb des Plangebietes ist je angefangene 200 m² Grundstücksfäche ein klein Kroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. vorgeschlagene Pflanzensorten: Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rostorn, Weißdorn, Wildpappel Apfelsorten: Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knopfkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle Qualitäten: Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanz, Stammumfang 12 - 14 cm Obstbäume: Hochstämm, Stammumfang 8 - 10 cm	
16. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Gleiches gilt für die festgesetzten Einzelbäume. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen.	

- Innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen" dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.
 - Die als denkmalgeschützte Einzelanlage festgesetzte Gehöfwurt, welche unter der Fundstellennummer (FSNr.) Schweiburg 17 in die Niedersächsischen Denkmalkarte aufgenommen wurde, sowie deren Umgebung und äußeres Erscheinungsbild gem. § 8 NDSchG, bedürfen im Falle von geplanten Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG. Bodeneingriffe auf den Wurktrüppel sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind zu vermeiden. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.
- Nachrichtliche Hinweise**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Olener 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 Altablagungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
 - Entlang der Bäderstraße (K 197) dürfen gemäß § 24 (1) NStRG in einer Entfernung bis 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.
 - Die Flächen des Geltungsbereiches entlang der Eigentumsgrünze der K 197 (Bäderstraße) ist auf gesamter Länge mit einer Lückenlosen, festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§24 NStRG in Verbindung mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.
 - Entlang der Gewässer II. Ordnung („Norder- Achtermerscher Graben“) sind gemäß Satzung des Entwässerungsverbandes Jade, Räumstreifen in einer Breite von 10,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch entlang der z. T. aufgeweiteten Gewässer III. Ordnung sind Räumstreifen in ausreichender Breite vorzusehen. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf Böschungen bedürfen der Zustimmung des Entwässerungsverbandes Jade.
 - Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III. Ordnung (z. B. Grenzgräben und Gräben) sind gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 107 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinhaltung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.
 - Innerhalb der 20-m-Bauverbotszone gem. §24 Abs.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.
 - Von der Kreisstraße 197 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Nachrichtliche Übernahmen

- Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 51 „Sehestedt-Süd“ verläuft eine Deichschutzzone gem. dem Niedersächsischen Deichschutzgesetz (NDG). Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Deichsicherungszone, d.h. 50,00 m von der landseitigen Grenze des Deiches keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen.

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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jade,
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: 1:1000
Maßstab: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Brake

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.01.2012). 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.

Brake, den (Siegel)

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), RD Oldenburg, Katasteramt Brake
..... (Unterschrift)

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 Nr. 51 "Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jade, Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jade, Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 51 "Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 51 "Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Jade, Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 "Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade, Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Ferienhausgebiet Sehestedt Süd" stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, Der Bürgermeister

PLANZEICHNERKLAER

- Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung gemäß Nutzungsschablone (SO)

- Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe ≤ 4,00 m
FH ≤ 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe ≤ 9,00 m
GH ≤ 9,00 m maximal zulässige Gesamthöhe ≤ 9,00 m

- Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise < 15 m
o offene Bauweise
Baugrenze

- Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

hier: Zweckbestimmung Abwasser
hier: Zweckbestimmung Abfallentsorgung

- Grünflächen

Private Grünfläche

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

Wasserfläche (teilweise Gewässer II. Ordnung, Entwässerungsverband Jade)

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, hier Regenrückhaltebecken

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltender Einzelbaum
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zur abschnittswisen naturnahen Aufweitung der vorhandenen Gräben
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenkmal

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Gewässeräumstreifen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen

Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Darstellungen

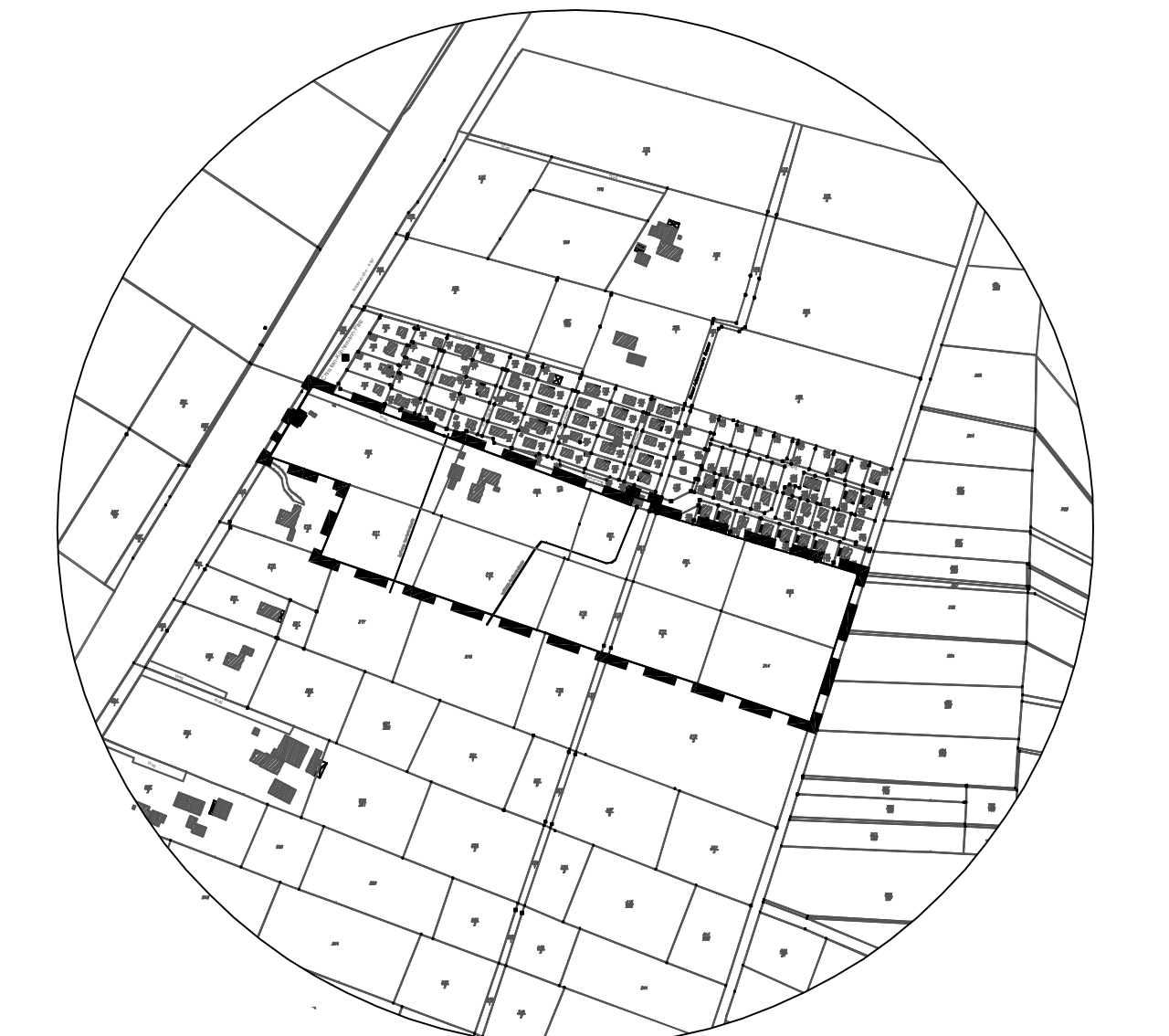
Versorgungsleitungen, unterirdisch

Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 51 "Ferienhausgebiet Sehestedt- Süd"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf 20.02.2012