



### Textliche Festsetzungen

**Nr. 1** Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO 1a) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind ausschließlich Ferienhäuser und ihre Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO 1b) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet / Rezeption / Kiosk / Verwaltung“ sind neben Ferienhäusern und ihren Nebenanlagen auch Einrichtungen zur Verwaltung und Versorgung des Gebietes zulässig.

**Nr. 2** Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO 2) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet / Gastronomie“ sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einrichtungen zur Verwaltung und Versorgung des Gebietes.

Für den Fall, dass im SO 2 eine Schank- und Speisewirtschaft errichtet wird, hat das zugedrohte Grundstück eine Mindestgröße von 1.500 qm aufzuweisen.

**Nr. 3** Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO): Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schrägkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachtafel. b) First: Obere Firstkante. Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der nächsten Erschließungsstraße.

**Nr. 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.

**Nr. 5** Innerhalb der im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO 1) 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.

**Nr. 6** Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind auf den, den Verkehrsflächen zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksteilen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass ein 0,25 m breiter Streifen entlang der Erschließungsstraßen von baulichen Anlagen aller Art (auch Einfriedlungen) freizuhalten ist. Baumpflanzungen und die Anpflanzung von Hecken sind in diesem Bereich ebenfalls nicht zulässig. Den Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu gestatten, den Bereich für notwendige Wartungsarbeiten an den benachbarten Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu nutzen.

**Nr. 7** Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO 2) 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)<sub>mp</sub> Lex nachts: 40,5 dB(A)<sub>mp</sub> Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO 2) ist die Eigenabschirmung des Gebäudes zum Schutz der Ferienhäuser zu nutzen. Außenbereiche der Gastronomie sind gegebenenfalls durch Lärmschutzwände abzuschirmen.

**Nr. 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, Teil 1, beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Außenräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämmwerte R<sub>w</sub>, res durch die Außenfassade (Wand-telle, Fenster, Dach, Lüftung, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: R<sub>w</sub>, res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume R<sub>w</sub>, res = 30 dB für Büroräume

**Nr. 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. beim Umbau bzw. baulichen Änderungen von Außenräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämmwerte R<sub>w</sub>, res durch die Außenfassade (Wand-telle, Fenster, Dach, Lüftung, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: R<sub>w</sub>, res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume R<sub>w</sub>, res = 30 dB für Büroräume

**Nr. 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 Außenbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) auf den lärm-abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

**Nr. 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.

**Nr. 12** Innerhalb der mit MF 1 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 Pflanzenarten: Obstbäume: Apfel, Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling Birne: Gute Graue, Köstliche von Charne, Gellerts Butterbirne, Neue Pointeau Kirsche: Oktavia, Donissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle Qualitäten: Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang

**Nr. 13** Innerhalb der mit MF 2 und MF 3 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:

- Innerhalb der Maßnahmenfläche (MF 2) sind Gewässer naturnah anzulegen.
- Die vorhandenen Gräben sind abschnittsweise aufzuweiden und naturnah anzulegen. (MF 3)

**Nr. 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 Pflanzenarten: Bäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Weißbirke Sträucher: Feldahorn, Haselnuss, Ohrwende, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen Qualitäten: Bäume: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm Pflanzdichte: Abstände der Reihen und Pflanzen untereinander: 1,00 m

**Nr. 15** Innerhalb des Plangebietes ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche 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 Pflanzenarten: Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotton, Weißdorn, Weißapfel Ahornsorben: Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau Kirschsorben: Oktavia, Donissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle Qualitäten: Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm

**Nr. 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. Abträge 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 19302 vorzusehen.

**Nr. 17** Innerhalb des Geltungsbereiches werden entlang der Wasserzweige Gewässerräumstreifen festgesetzt. Deren Breite muss mindestens 3,00 m betragen. Der Gewässerräumstreifen ist von baulichen Anlagen, Nebenanlagen jeglicher Art, Einzäunungen und Anpflanzungen freizuhalten.

Dort wo die Gewässerräumstreifen Flächen überlagern, für die ein Pflanzhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt, sind abweichend von den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 16 Gehölzfällungen zulässig, die gemäß Einleitung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch bzw. des Entwässerungsverbandes Jade zur Wahrung der Belanger der Gewässerunterhaltung erforderlich sind.

**Nr. 18** Die Flurstücke 130 (Gesamtgröße 10.310 qm), 131 (Gesamtgröße 7.348 qm) und 132/1 (Gesamtgröße 10.856 qm, anteilig auf 862 qm) der Flur 2 sowie das Flurstück 266/96 (Gesamtgröße 7.425 qm, anteilig auf 6.950 qm), Flur 4 in der Gemarkung Jade sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 (Kompensationsflächen).

Auf den bezeichneten Flächen 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. 51 umgesetzt.

### Nachrichtliche Übernahmen

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

Die als denkmalgeschützte Einzelanlage festgesetzte Gehöftwurt, welche unter der Fundstellennummer (FSNr.) Schweiburg 17 in die Niedersächsische Denkmalliste 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 dem Wurtkörper sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind zu vermeiden. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

### Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Denkmalbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, Tel. 0441- 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldespflichtig 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.

Entlang der Bäderstraße (K 197) dürfen gemäß § 24 (1) NSrG 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.

Die Flächen des Geltungsbereiches entlang der Eigentumsgränze der K 197 (Bäderstraße) ist auf gesamter Länge mit einer lückenlosen, festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§24 NSrG in Verbindung mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

Entlang der Gewässer II, Ordnung („Norder Achtermoerscher Graben“) sind gemäß Satzung des Entwässerungsverbandes Jade, Räumstreifen in einer Breite von 10,00 m von jeglicher Bepflanzung 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 Gruppen) sind gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 69 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufrechterhaltung der Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.

Von der Kreisstraße 197 gehen Emissionen aus. Für das geplante Bauobjekt gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

Die angegebenen DIN - Vorschriften können bei der Gemeinde Jade eingesehen werden.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWG).

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Hofstelle am Standort Bäderstraße 210 und der angrenzenden Ländereien können im Plangebiet Geruchsimmissionen auftreten, die als örtlich hinzunehmen sind.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jade diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehstedt-Süd“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (EGBL I S. 1548).

Jade, den .....

Bürgermeister

### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehstedt-Süd“ wurde ausgearbeitet von:

H + B Umweltpartner Ingenieurgesellschaft mbH  
Heidkamper Landstraße 17  
26215 Wiefelstede

Wiefelstede, den .....

Planverfasser

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehstedt-Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang am 21.11.2016 und in der Nordwest Zeitung sowie auf der Homepage der Gemeinde Jade am 22.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Jade, den .....

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehstedt-Süd“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden durch Aushang am 21.11.2016 und in der Nordwest Zeitung sowie auf der Homepage der Gemeinde Jade am 22.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehstedt-Süd“ und der Begründung haben vom 30.11.2016 bis einschließlich 03.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Jade, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Jade hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehstedt-Süd“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.01.2017 als Satzung (§ 9 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, den .....

Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehstedt-Süd“ ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am .....

am Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Jade, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehstedt-Süd“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jade, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ferienhausgebiet Sehstedt-Süd“ sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jade, den .....

Bürgermeister

### PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4 - 166 / 2016

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

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.06.2016). 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.

Vervielfältigungs Erlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg - Katasteramt Brake

Brake, den .....

Unterschrift

### Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

**Art der baulichen Nutzung**

- 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 m maximal zulässige Traufhöhe ≤ 4,00 m
- FH ≤ 9 m maximal zulässige Firsthöhe ≤ 9,00 m
- GH ≤ 9 m maximal zulässige Gesamthöhe ≤ 9,00 m

**Bauweise, Baugrenzen**

- a abweichende Bauweise ≤ 15 m
- o offene Bauweise
- Baugrenze mit überbaubarem Bereich im SO

**Verkehrsflächen**

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen 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**

- Öffentliche Grünfläche
- 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
- Gewässerräumstreifen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
- Emissionskontingent (Lex), 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

**Planeintragen zu nachrichtlichen Übernahmen**

- Versorgungsleitungen, unterirdisch
- Begrenzung der Anbauverbotszone gemäß Straßengesetz

### Flächen für Ersatzmaßnahmen

M 1 : 5.000

Gemarkung Jade, Flur 2, Flurstücke 130, Gesamtgröße 10.310 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Jade, Flur 2, Flurstücke 131, Gesamtgröße 7.348 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Jade, Flur 2, Flurstücke 132/1, Gesamtgröße 10.556 m<sup>2</sup>  
(anteilig werden 862 m<sup>2</sup> für Kompensationsmaßnahmen beansprucht)

### Flächen für Ersatzmaßnahmen

M 1 : 5.000

Gemarkung Jade, Flur 4, Flurstück 266/96, Gesamtgröße: ca. 7.425 m<sup>2</sup>  
(anteilig werden 6.950 qm für Kompensationsmaßnahmen beansprucht)

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 FERIENHAUSGEBIET SEHESTEDT - SÜD

(Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Gemeinde Jade  
Landkreis Wesermarsch

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 17.01.2017

URSCHRIFT