

Stadt Jever

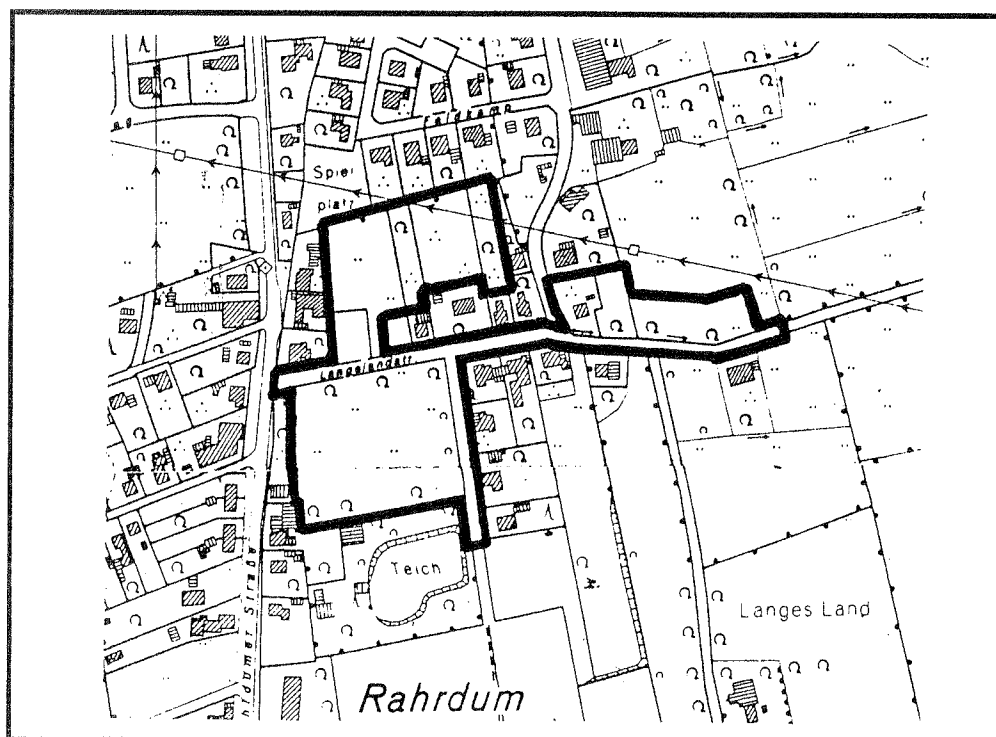


Bebauungsplan Nr. 20.1

Langelandstraße/Rahrdumer Schweiz

einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1
Baugesetzbuch

Begründung



1. Allgemeines

1.1 Planaufstellung

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 14. Dezember 1995 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 20.1 "Langelandstraße/Rahrdumer Schweiz" beschlossen.

1.2 Planunterlage

Die Planunterlage wurde vom Vermessungsbüro Vredenburg und Schwichow, Jever, hergestellt und hat einen Maßstab von 1 : 1000.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung in einer Übersichtszeichnung dargestellt.

1.4 Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf § 9 des Baugesetzbuches sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als allgemeines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planungsanlaß

Im Ortsteil Rahrdum sind innerhalb der bebauten Ortslagen noch einige zusammenhängende Restflächen vorhanden, die unmittelbar von einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern umgeben sind und geprägt werden. Die Größe dieser Flächen läßt eine Genehmigung von Vorhaben nach § 34 BauGB nicht zu, obwohl sie wegen ihrer Länge im Ortskern Rahrdum und der angrenzenden Erschließungsstraßen ebenfalls für die bereits in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung geeignet sind.

Der Bebauungsplan hat somit zum Ziel, durch die Festsetzung der Erschließung und von Art und Maß der baulichen Nutzung die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß die vorhandene Bebauung auf den neu ausgewiesenen Bauflächen ergänzt werden kann.

Da es für diese sehr stark vom Bestand geprägte Planung wichtig ist, daß sich die zukünftige Bebauung im Sinne des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, wird das Instrument des einfachen Bebauungsplanes gewählt. Damit ist gewährleistet, daß zum einen neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch das Einfügungsgebot des § 34 BauGB beachtet wird, zum anderen die Vollzugs-

probleme einer unangemessen hohen Regelungsdichte, die bei einem qualifizierten Bebauungsplan zur Erreichung dieses Planungszieles notwendig wären, vermieden werden.

3. Heutige Situation

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des locker mit Einfamilienhäusern bebauten Ortsteiles Rahrdum an der Südgrenze des Stadtgebietes.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die beiden durch Stichstraßen erschlossenen Teilbereiche des Plangebietes liegen brach und sind unbebaut. Das am östlichen Teil des Geltungsbereiches befindliche Gebiet wird zur Zeit als Ackerland genutzt.

Teile des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden von der 110-kV-Leitung Roffhausen - Burhufe überspannt. Die Leitungstrasse ist im Rechtsplan dargestellt. Es gelten Bauhöhen- und Bepflanzungsbeschränkungen gem. VDE-Vorschriften 0210/12.85.

3.3 Vorhandene Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Verkehrsanbindung ist durch die Langelandstraße gegeben, an die die zusätzlich anzulegenden Stichstraße angeschlossen werden sollen. Diese Straße erhält auch die notwendige technische Infrastruktur.

3.4 Immissionen

Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftliche oder gewerblichen Betriebe. Die vorhandenen Straßen sind Gemeindestraßen von örtlicher Bedeutung. Mit Immissionen ist daher nicht zu rechnen.

4. Zustand von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan dient der baulichen Innenentwicklung eines vorhandenen Siedlungsteiles. Dieses Vorgehen folgt dem Planungsleitsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und ist daher aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege einer Ausweisung von Neubauf Flächen am Ortsrand in jedem Fall vorzuziehen. Durch die bereits vorhandene Infrastruktur und Erschließung wird die zusätzliche Bodenversiegelung auf ein Minimum beschränkt. Es werden keine für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild wichtigen Flächen in Anspruch genommen.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünbestände wurden im Bebauungsplan als Einzelbäume bzw. als Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zum Ausgleich des Eingriffs wurde am östlichen Ortsrand eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die laut textlicher Festsetzung Nr. 2 mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist.

5. Planungsinhalt

Im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der unmittelbaren Umgebung ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die sonstigen planungsrechtlichen Elemente des Bauvorhabens wie Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Übereinstimmung mit dem Ortsbild werden durch das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB geregelt.

Um den sparsamen Umgang mit den wertvollen innerörtlichen Flächen zu gewährleisten, wird das Höchstmaß für die Grundstücksgröße auf 800 m² festgesetzt.

Am Nordrand des Plangebietes ist ein ca. 2.000 m² großer Spielplatz vorhanden. Die Entfernung im Plangebiet beträgt im ungünstigen Fall 320 m. Bei Berücksichtigung der im Einzugsbereich des Spielplatzes vorhandenen Bebauungsdichte von ca. 0,3 GRZ wäre eine Spielplatzgröße von 900 m² lt. Nieders. Spielplatzgesetz ausreichend. Die größen- und entfernungsmaßige Voraussetzungen sind damit erfüllt.

Auf Anregung des Jugendamtes des Landkreises Friesland ist zusätzlich gegenüber dem zur Auslegung vorgelegten Planentwurf eine Gehwegverbindung zwischen dem Wendehammer des nördlichen Stichweges (ehem. Grundstück Stehr) und dem Kinderspielplatz Feldkamp festgesetzt worden. Diese Planzeichnung lag dem Rat der Stadt bei seinem Satzungsbeschluss am 24. März 1997 vor.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Wilhelmshaven angeschlossen.

6.2 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität durch die Energieversorgung Weser-Ems ist möglich.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Langelandstraße ist an die städt. Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Jever angeschlossen. Die Kapazität der örtlichen Kläranlage ist für die Entsorgung des anfallenden Abwassers ausreichend.

Die Regenwasserkanalisation wird in den Jahren 2000/2001 in den Straßen innerhalb des Geltungsbereiches betriebsfertig hergestellt.

6.4 Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Friesland angeschlossen.

6.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG Oldenburg

7. Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14. Dezember 1995 durch den Rat der Stadt Jever gefaßt. In der Zeit vom 12. Februar bis zum 1. März 1996 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt, während die Träger öffentlicher Belange frühzeitig in der Zeit vom 19. Februar bis zum 22. März 1996 beteiligt wurden. Eine erste Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch Ratsbeschuß vom 2. Mai 1996. Eine erneute Abwägung erfolgte im Oktober 1996. Der Rat der Stadt Jever beschloß am 28. Oktober 1996 die Auslegung, die in der Zeit vom 28. November 1996 bis zum 3. Januar 1997 durchgeführt wurde.

Der Rat der Stadt Jever hat am 24. März 1997 die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und den einfachen Bebauungsplan Nr. 20.1 "Langelandstraße/Rahrdumer Schweiz" als Satzung beschlossen. Durch ein Versehen des Sachbearbeiters unterblieb die Veröffentlichung. Die Baugenehmigungen waren aufgrund des § 33 Baugesetzbuch für Vorhaben während der Planaufstellung genehmigt worden. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der Satzungsbeschuß durch den Rat der Stadt Jever am 13. Februar 2001 erneut gefaßt. Nach Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 16. März 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 20.1 „Langelandstraße/Rahrdumer Schweiz“ rechtswirksam.


Lorentzen
Bürgermeister *in*




Hashagen
Stadtdirektor