

## S A T Z U N G

betreffend den Bebauungsplan Nr. 31 " Gewerbegebiet - Nord"

der Stadt Jever

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. 9.1977 (BGBl. I S. 1763) hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 5. Okt. 1978 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Bestandteile

Bestandteil dieser Satzung ist die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000. Anlage des Bebauungsplanes ist die Begründung.

### § 2

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet.

### § 3

#### Bauland

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind Bauland.

### § 4

#### Bauweise

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von über 50 m können als Ausnahme zugelassen werden.

### § 5

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

### § 6

#### Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die Art der baulichen Nutzung für jedes einzelne Baugebiet festgesetzt und diese Festsetzung in der Planzeichnung eingetragen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Betriebsstelle zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend im Sinne des § 8 BauNVO sind.

Maß der baulichen Nutzung  
§ 7

In den Baugebieten ist das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

für dreigeschossige Bebauung als höchstwert  
eine Grundflächenzahl von 0,8  
und eine Geschosflächenzahl von 2,0.

Bei ein- oder zweigeschossiger Bauweise darf die Geschosflächenzahl das gem. § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzte Höchstmaß nicht überschreiten.

Garagen und Einstellplätze  
§ 8

Die Anzahl der Garagen und Einstellplätze wird bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung.

Verkehrsfäche  
§ 9

Die Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfächen ist durch Straßenbegrenzungslinien gekennzeichnet.

Inkrafttreten  
§ 10

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

8. Dez. 1973

Jever, den .....

Bürgermeister

Stellv. Stadtdirektor



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet-Nord"

1. Allgemeine Begründung

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BAuG (jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15.09.1977 (Bundesgesetzblatt I. S. 1763), ist dieser Bebauungsplan aufgestellt und vom Rat der Stadt am 5. Okt. 1978 beschlossen worden.

Dieser Bebauungsplan soll sicherstellen, daß die im Entwurf des Flächen-nutzungsplanes vorgesehenen Gewerbeflächen nördlich des Hooksieder Tiefs und westlich der L 12 mit den Erfordernissen des Städtebaus in Einklang gebracht werden.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Landes-straße 12, Hooksieder Tief, Tetensser Tief und geplante Umgehung der Bundesstraße 210.

3. Planungsunterlage

Als Planungsunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Wilhelmshaven, nach dem neuesten Stand verwendet worden.

4. Erschließung

Das Plangebiet erhält über die Erschließungsstraße nur eine Anbindung an die Landesstraße 12. Ein Teilstück der Erschließungsstraße von der L 12 bis zur Kläranlage ist bereits ausgebaut.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Anschluß an das Entwässerungs-netz (Trennsystem) der Stadt. Die Kanalisation im ausgebauten Teil der Er-schließungsstraße ist bereits hergestellt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das Leitungsnetz der Stadt-werke Wilhelmshaven gesichert. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an die teilweise schon erstellten Versorgungsanlagen der Energie-versorgung Weser-Ems AG.

Die Baukosten für den Straßenbau einschließlich Regenwasserkanalisation und Straßenbeleuchtung sind überschlägig mit DM 750.000,-- ermittelt. Für die Verlegung des Schutzwasserkanals sind überschlägig DM 210.000,-- veranschlagt.

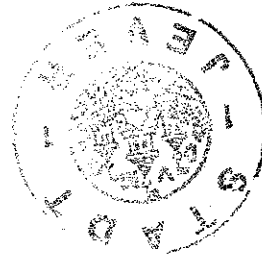
Die Aufwendungen für Straßenbau und Ortsbeleuchtung werden nach Maßgabe der aufgrund der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes erlassenen Erschließungsbeitragsatzung zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Der Anteil der Stadt beträgt 10 %.

Für den Anschluß an das städtische Kanalnetz haben die Anlieger eine einmalige Anschlußgebühr gemäß Satzung der Stadt Jever über die Zahlung von Beiträgen bzw. Gebühren für den Anschluß von Grundstücken an die städtischen Entwässerungsanlagen zu leisten.

#### 5. Bodenordnung

Die Stadt ist Eigentümerin aller noch nicht vergebenen Grundstücke im Planbereich, so daß Maßnahmen nach §§ 45 - 122 b BBAug nicht erforderlich sind.

Jever, den 8. Dez. 1978



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister  
Stellv. Stadtdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBAug vom 0. Mai 1978 bis 30. Juni 1978 öffentlich ausliegen.