

679.1

S A T Z U N G

betreffend den Bebauungsplan Nr. 39 "Südergast-West"  
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) vom 26.11.68 (Bundesgesetzblatt, Teil I, Seite 1237) hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 24. März 1977 folgende Satzung beschlossen:

§ 1  
Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung ist die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

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 Geltungsbereiches dieser Satzung mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und des Kinderspielplatzes sind Bauland.

§ 4  
Bauweise

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 5  
Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 6

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Baugebiet festgesetzt als "allgemeines Wohngebiet".

Das Baugebiet ist im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

§ 7

Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

für zweigeschossige Bebauung  
eine Grundflächenzahl von 0,3  
und eine Geschoßflächenzahl von 0,6

für dreigeschossige Bebauung  
eine Grundflächenzahl von 0,3  
und eine Geschoßflächenzahl von 0,9.

(Bei eingeschossiger Bauweise darf die Geschoßflächenzahl das gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung festgestellte Höchstmaß nicht überschreiten.)

§ 8

Flächen für Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen

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

§ 9

Verkehrsflächen

Die Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Straßenlinien gekennzeichnet.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Jever, den ..27.. Januar 1978.....

.....  
(Sillus)  
Bürgermeister



.....  
(Greve)  
Stadtdirektor

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 39 "Südergast-West"  
der Stadt Jever

1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (jeweil in der z. Zt. geltenden Fassung) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237) ist dieser Bebauungsplan aufgestellt und vom Rat der Stadt am 24. März 1977 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 unter Zugrundelegung des im § 1 des Bundesbaugesetzes aufzeichneten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Dieser Bebauungsplan soll sicherstellen, daß die zwischen Südergast und Bahnlinie belegenen unbebauten Flächen zur Abrundung des Ortsrandes sowie zur Befriedung des Wohnbedarfs mit den Erfordernissen des Städtebaues in Einklang gebracht werden. Bereits in seiner Sitzung am 9.9.1971 hatte der Rat der Stadt den Beschluß gefaßt, die im Flächennutzungsplan in der Südergast ausgewiesenen Wohnbauflächen bis an die Bahnlinie auszuweiten.

2. Planungsunterlage

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

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Straße Südergast
- im Osten vom Schaugraben Parz. 1428/330
- im Süden von der Bahnlinie Jever - Sande
- im Westen von der Straße Südergast.

4. Erschließung

Das Baugebiet wird von der Südergast aus durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen und über die Straße Südergast, die zur Zeit verkehrsgerecht ausgebaut wird, an die B 210 und somit an das äußere Verkehrsnetz angeschlossen.

Durch Anschluß an das Kanalnetz (Trennsystem) der Stadt werden die Abwässer beseitigt. Elt- und Gasversorgung erfolgen durch Anschluß an die zu erstellenden Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems AG, die Trinkwasserversorgung durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wilhelmshaven.

Die Baukosten für den Straßenbau einschl. Regenwasserkanalisation und Straßenbeleuchtung sind überschlägig mit 200.000,-- DM ermittelt. Für die Verlegung des Schmutzwasserkanals einschl. Schachtpumpwerk und Druckrohrleitung zum Rüstringer Weg sind 80.000,-- DM veranschlagt.

Die Aufwendungen für Straßenbau und Ortsbeleuchtung werden nach Maßgabe der aufgrund der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes erlassenen Erschließungsbeitragssatzung 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 eine Zahlung von Beiträgen bzw. Gebühren für den Anschluß von Grundstücken an die städtischen Entwässerungsanlagen zu leisten.

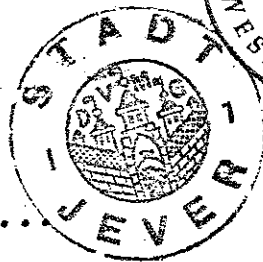
5. Bodenordnung

Um über Lage, Form und Größe sinnvoll und zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen, ist eine Umlegung auf freiwilliger Grundlage vorgesehen. Die Stadt behält sich jedoch vor, falls eine freiwillige Umlegung nicht durchführbar ist, Maßnahmen entsprechend den §§ 45 - 122 des Bundesbaugesetzes zu treffen.

GENEHMIGT  
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM  
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 11.4.1978

Bezirksregierung  
Weser-Ems  
OLDENBURG, DEN 11.4.1978  
im Auftrage:

Jever, den 27. Januar 1978



*[Handwritten signature]*

(Greve)  
Staddirektor

*[Handwritten signature]*  
(Sillus)  
Bürgermeister

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 18. Oktober 1976....  
bis 19. November 1976.... öffentlich ausgelegt.