

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 46 "Stadtmitte - Brauerei"
der Stadt Jever

Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Bodenordnung und Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Jever sind die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes teils als eingeschränktes Industriegebiet, teils als Mischgebiet dargestellt.

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 27.05.1977 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Teilbereich des Mischgebietes zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 42 aufzustellen.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Das "Friesische Brauhaus zu Jever" beabsichtigt auf seinem Werksgelände die Durchführung größerer Bauvorhaben, so u. a. die Errichtung dreier nebeneinanderstehender Tanks mit einem Durchmesser von 8 - 9 m und einer Höhe von ca. 36 m.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung der gesamten Bauabsichten schaffen.

III. Inhalt des Planes

Die Flächenausweisungen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	1,89 ha
<u>davon:</u>	
Industriegebiet Gle 1)	ca. 1,35 ha
Industriegebiet Gle 2)	ca. 0,24 ha

Im Bebauungsplangebiet werden zwei eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt, die sich durch das Maß der Nutzung und durch das Maß der Einschränkung voneinander unterscheiden.

Das eingeschränkte Industriegebiet Gle 1 ist mit der Einschränkung festgesetzt, daß in ihm lediglich Betriebe und Bestriebsteile zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,8 gestattet die nach § 17 BauNVO höchstzulässige Ausnutzung, die Festsetzung der Baumassenzahl mit BMZ = 6,5 ist bezogen auf die derzeitigen Bauabsichten des "Friesischen Brauhauses".

Das zweite Industriegebiet Gle 2 erfährt in der textlichen Festsetzung eine noch weitergehende Einschränkung dahingehend, daß in ihm Betriebe und Betriebsteile zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Das Gebiet bekommt durch diese Einschränkung in bezug auf den zulässigen Emissionsgrad die Gleichstellung mit einem Mischgebiet.

Durch diese Feststellung ist, zusammen mit dem vorhandenen Abstand zu den angrenzenden Baugebieten (besonders zum Allgemeinen Wohngebiet, jenseits der Pferdegraft) das erforderliche Nutzungsgefälle sicher gestellt.

Das zulässige Maß der Nutzung (GRZ, BMZ) ist wie beim Industriegebiet Gle 1 so gewählt, daß einerseits das Grundstück im Rahmen des § 17 BauNVO ausgenutzt werden kann, zum anderen die Baumassenzahl auf die derzeitigen Bauvorhaben abgestellt ist.

Für die geplanten Bauvorhaben bestehen nur zum Teil konkrete Bauplanungen. Damit bei der Bauplanung unvorhersehbare Zwänge vermieden werden, wird auf die Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen, Bautiefen gem. § 23 BauNVO verzichtet.

Durch das Fehlen der o. g. Festsetzungen ist das gesamte Grundstück grundsätzlich, mit Ausnahme der erforderlichen Abstandsflächen zu B 210 und Schillerstraße - L 12 -, als überbaubar anzusehen.


Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus dem festgesetztem Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung des Bauordnungsrechts, insbesondere sind die Vorschriften über die Bauwiche bzw. Abstandsflächen zu beachten.

Die Beurteilung anstehender Bauvorhaben wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingehend vorgenommen.

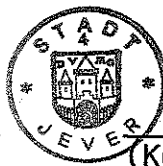
IV. Bodenordnung und Kosten der Durchführung


Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsmäßigen Bestimmungen bzw. wird auf dem Wege freier Verhandlungen mit dem "Friesischen Brauhaus zu Jever" geregelt.

Jever, 7.01.1980



(Sillus)
Bürgermeister





(Kuhle)
Stadtdirektor i. Vertr.

Diese Begründung hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 22.02.1978 bis 23.03.1978 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.07.1980 bis 15.08.1980 (einschließlich) erneut öffentlich ausgelegen.

B E G R Ü N D U N G

zum ⁴² ~~46~~ Bebauungsplan Nr. "Stadtmitte - Brauerei"
der Stadt Jever

Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Bodenordnung und Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Jever sind die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes teils als eingeschränktes Industriegebiet, teils als Mischgebiet dargestellt.

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 27.05.1977 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Teilbereich des Mischgebietes zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 42 aufzustellen.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Das "Friesische Brauhaus zu Jever" beabsichtigt auf seinem Werksgelände die Durchführung größerer Bauvorhaben, so u. a. die Errichtung dreier nebeneinanderstehender Tanks mit einem Durchmesser von 8 - 9 m und einer Höhe von ca. 36 m.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung der gesamten Bauabsichten schaffen.

III. Inhalt des Planes

Die Flächenausweisungen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	1,89 ha
<u>davon:</u>	
Industriegebiet GIe 1)	ca. 1,35 ha
Industriegebiet GIe 2)	ca. 0,24 ha

Im Bebauungsplangebiet werden zwei eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt, die sich durch das Maß der Nutzung und durch das Maß der Einschränkung voneinander unterscheiden.

Das eingeschränkte Industriegebiet GIe 1 ist mit der Einschränkung festgesetzt, daß in ihm lediglich Betriebe und Bestriebsteile zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,8 gestattet die nach § 17 BauNVO höchstzulässige Ausnutzung, die Festsetzung der Baumassenzahl mit BMZ = 6,5 ist bezogen auf die derzeitigen Bauabsichten des "Friesischen Brauhauses".

Das zweite Industriegebiet Gie 2 erfährt in der textlichen Festsetzung eine noch weitergehende Einschränkung dahingehend, daß in ihm Betriebe und Betriebsteile zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Das Gebiet bekommt durch diese Einschränkung in bezug auf den zulässigen Emissionsgrad die Gleichstellung mit einem Mischgebiet.

Durch diese Feststellung ist, zusammen mit dem voran denen Abstand zu den angrenzenden Baugebieten (besonders zum Allgemeinen Wohngebiet, jenseits des Pferdegraft) das erforderliche Nutzungsgefälle sicher gestellt.

Das zulässige Maß der Nutzung (GRZ, BMZ) ist wie beim Industriegebiet Gie 1 so gewählt, daß einerseits das Grundstück im Rahmen des § 17 BauNVO ausgenutzt werden kann, zum anderen die Baumassenzahl auf die derzeitigen Bauvorhaben abgestellt ist.

Für die geplanten Bauvorhaben bestehen nur zum Teil konkrete Bauplanungen. Damit bei der Bauplanung unvorhersehbare Zwänge vermieden werden, wird auf die Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen, Bautiefen gem. § 23 BauNVO verzichtet.

Durch das Fehlen der o. g. Festsetzungen ist das gesamte Grundstück grundsätzlich, mit Ausnahme der erforderlichen Abstandsflächen zu B 210 und Schillerstraße - L 12 -, als überbaubar anzusehen.


Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus dem festgesetztem Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung des Bauordnungsrechts, insbesondere sind die Vorschriften über die Bauwiche bzw. Abstandsflächen zu beachten.

Die Beurteilung anstehender Bauvorhaben wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingehend vorgenommen.

IV. Bodenordnung und Kosten der Durchführung


Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungrechtlichen Bestimmungen bzw. wird auf dem Wege freier Verhandlungen mit dem "Friesischen Brauhaus zu Jever" geregelt.

Jever, 7.01.1980



(Sillus)
Bürgermeister



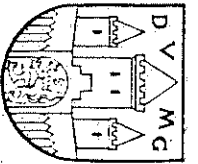


(Kuhle)
Stadtdirektor i. Vertr.

Diese Begründung hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 22.02.1978 bis 23.03.1978 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.07.1980 bis 15.08.1980 (einschließlich) erneut öffentlich ausgelegen.

STADT JEVER
Der Stadtdirektor



Stadt Jever Postfach 229 26436 Jever 1

Telefax Fr. Bräukhaus

z. Hd. Kern, Kopp

Telefax-Nr. 13-710

Dienstgebäude
Am Kirchplatz 11
26436 Jever 1

Sprechzeiten
täglich 8.00 bis 12.00 Uhr
donnerstags auch
14.00 bis 17.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Telefax
939-100

☎ 0 44 811
939-11

oder 939-265

Jever 7.10.1999

Sachbearbeiter/in

He. Robben

Seitenzahl insgesamt 3 2 einschließlich Deckblatt.

Raum für Kurzmittellungen:

Aufgel. Anfordern von He. Weidling
B. Plan Nr. 42 "Radfahrer - Barriere"

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

W. Kops

Bitte sofort vorlegen!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

IM INDUSTRIEGEBIET Gl_e ① SIND BETRIEBE UND BETRIEBSTEILE ZULÄSSIG, DEREN EMISSIONEN NICHT ERHEBLICH BELÄSTIGEN
IM INDUSTRIEGEBIET Gl_e ② SIND BETRIEBE UND BETRIEBSTEILE ZULÄSSIG, DEREN EMISSIONEN NICHT WESENTLICH STÖREN
BAUGRENZEN, DIE DURCH VORHANDENE GEBÄUDE VERLAUFEN, WERDEN ERST IM NEUBAUFALL ODER BEI UMBAUTEN, DIE EINEM NEUBAU GLEICHKOMMEN, VERBINDLICH



Konten: 050 401 298 Landessparkasse zu Oldenburg
930 550 1000 Osnabrücker Landesbank AG
110 700 420 Ratibauer Volksbank AG Jever
0 500 306 Deutsche Bank
200 40 307 Postgrosimittel

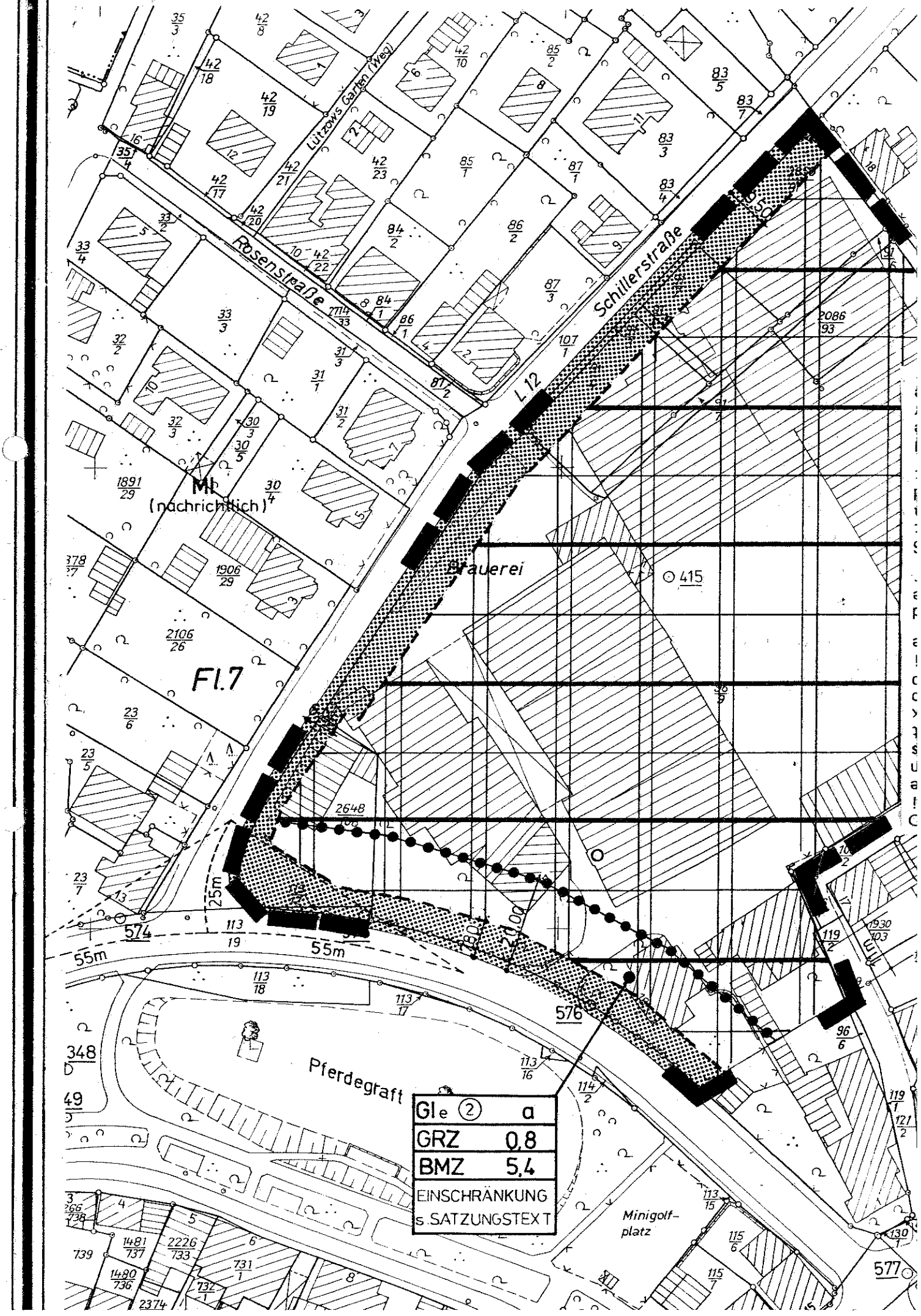
BLZ 290 501 09
BLZ 297 232 08
BLZ 292 522 54
BLZ 292 200 56
BLZ 250 100 30

< ÜBERTRAGUNGSBERICHT >

07-10-1999(D0) 10:01

[ÜBERTRAGUNG]

NR.	DATUM	ZEIT	GEGENSTELLE	S.	ÜT-ZEIT	MODE	ERGEB.
32334	10-07	10:00	#13710	2	0° 01' 52"	NORM.E	OK
				2	0° 01' 52"		



MI (nachrichtlich)

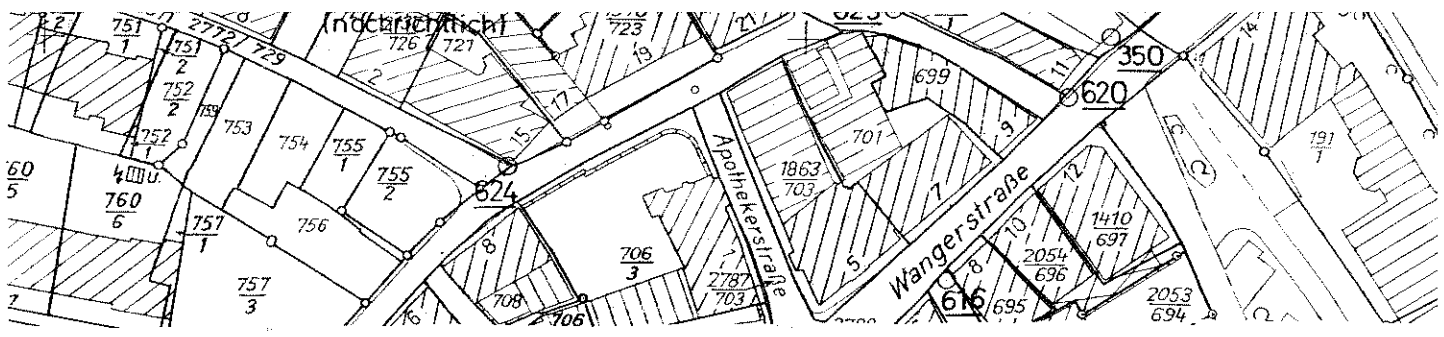
Fl. 7

Brauerei

Pferdegraff

Minigolfplatz

Gle ②	a
GRZ	0,8
BMZ	5,4
EINSCHRÄNKUNG s. SATZUNGSTEXT	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Darstellung im verkleinerten Maßstab

FESTSETZUNGEN DES I

WB
Besonderes Wohnen

WR
Reines Wohngebiet

WA
Allgemeines Wohngebiet

MD
Dorfgebiet

MI
Mischgebiet

MK
Kerngebiet

GE
Gewerbegebiet

GLe eingeschränktes
Industriegebiet

SO
Sondergebiet

Baugrundstücke für besondere bauliche
Anlagen, die privatwirtschaftlichen
Zwecken dienen

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
mit Zeichen über Art der baulichen
Anlage und Einrichtung

Schule

Post

Kindergarten

Kirche

Z Zahl der Vollgeschosse
z.B. II als Höchstgrenze
II zwingend

GRZ Grundflächenzahl
z.B. 0,4

GFZ Geschosflächenzahl
z.B. 0,7

BMZ Baummassenzahl
z.B. 3,0

o offene Bauweise

nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B.
von Baugebieten o. Abgrz. der Maße der
Nutzung innerhalb eines Baugebietes

--- Baulinie

--- Baugrenze

Bindungen für Bepflanzungen und die Er-
haltung von Bäumen, Strauchern und Ge-
wässern

zu erhaltene Bäume

anzupflanzende Bäume

Straucher

öffentliche Grünflächen mit Zeichen
über Art und Anlage

Spielplatz

Parkant

Flächen

Wasser

Wasser

Strasse

VB Verkehr

Öffentl. Platz

--- Straßen

ST / GST
GA / GGA Stellplat
Garagen

gr fr mit Geh-
zu betat.

mit Geh-
die vom
Höhe mit

Versorgt
oder Ang

Traf

Flächen-
tugung vs
stoffen
Art der

Pum

Führung

Hochspa

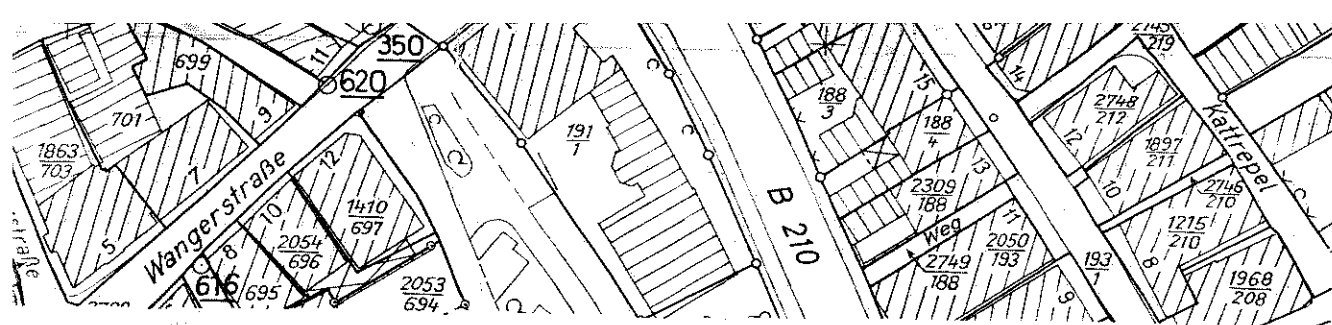
Unterflur

Oberflur

Darstellu
wassers

Darstellu
schlags

D i e n s t k o p i e d e r S t a d t J e v e r



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

• VERWENDETE PLANZEICHEN

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze
zwingend

D
ie
n
s
t
k
o
p
i
e
r
S
t
a
d
t
J
e
v
e
r
g
r
e
n
z
e
n
g
e
n
f
ü
r
B
e
p
f
l
a
n
z
u
n
g
u
n
d
d
i
e
E
r
h
a
l
t
u
n
g
v
o
n
B
ä
u
m
e
n
S
t
r
a
u
c
h
e
r
n
u
n
d
G
e
h
ä
u
s
e
r
n

0,4

0,7

3,0

Bauweise

Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Stausgruppen zulässig

lossene Bauweise

schende Bauweise

des räumlichen Geltungsbereiches

zung unterschiedlicher Nutzung z.B.
Gebieten o. Abgrz. der Maße der
ng innerhalb eines Baugebietes

grenze

ungen für Bepflanzungen und die Er-
ung von Bäumen, Strauchern und Ge-
essern






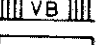
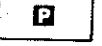
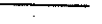
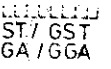
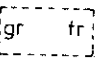
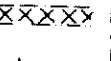










erhaltene Bäume


















upflanzende Bäume

ucher

rtliche Grünflächen mit Zeichen
rt und Anlage

platz

-  Parkanlage
- 
-  Flächen für Landwirtschaft
-  Wasserflächen
-  Strassenverkehrsflächen
-  Verkehrsberuhigte Zonen
-  Öffentliche Parkflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze
Garagen/Gemeinschaftsgaragen
-  mit Geh- Fahr- u. Leitungsrechten
zu belastende Flächen
-  mit Gehrechten zu belastende Flächen
die vom OG überragt werden (lichte
Höhe min. 3,0m)
-  Versorgungsflächen mit Zeichen
oder Angabe über Art der Anlage z.B.
-  Trafó
-  Flächen für die Verwertung oder Besei-
tigung von Abwasser u. festen Abfall-
stoffen mit Zeichen o. Angabe über
Art der Anlage z.B.
-  Pumpwerk
-  Führung oberid. Versorg. anlag. u. Leitung.
-  Hochspannungsleitung
-  Unterflurhydrant
-  Oberflurhydrant
-  Darstellung der Führung des Schmutz-
wassers (Trennverfahren)
-  Darstellung der Führung des Nieder-
schlagwassers (Trennverfahren)

-  Darstellung der Führung des Schmutz-
wassers (Mischverfahren)
-  Darstellung der Führung des Nieder-
schlagwassers -oberirdisch-
-  Umgrenzung der Flächen mit wasser-
rechtlichen Festsetzungen bzw. Planun-
gen mit Zeichen der Art v. Fstzg. u. Plng.
-  Wasserschutzgebiet
-  Quellschutzgebiet
-  Überschwemmungsgebiet
-  Oberirdische Gewässer
wasserrechtliche
-  Festsetzungen u.
Planungen
-  Umgrenzung der Flächen, die dem Natur-
u. Landschaftsschutz unterliegen mit
Zeichen über Art des Schutzes
-  Naturschutz
-  Landschaftsschutz
-  Flächen für Bahnanlagen
-  Umgrenzung der Flächen
für den Luftverkehr
-  Sichtdreiecke
Nebenanlagen nach §14 BauNVO und
Bepflanzungen sind unzulässig, soweit
sie die Sicht behindern u. die Verkehrs-
sicherheit beeinträchtigen
-  Grenze des Erhaltungsbereiches
(§ 39h B BauG)
-  Denkmal
-  Schutzstreifen,
gemessen ab Fahrbahnrand,
ist von jeglicher Bebauung
frei zuhalten

Grundunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
baulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze
genügend nach (Stand vom Dez. 1978). Sie ist hinsichtlich der Darstellung
genau und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Tragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit
einwandfrei möglich.

Wilhelmshaven, den 17.12.1979

Katasteramt Wilhelmshaven

LS

(Matern)
Vermessungsoberrat

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

IM INDUSTRIEGEBIET Gl_e ① SIND BETRIEBE UND BETRIEBSTEILE
ZULÄSSIG, DEREN EMISSIONEN NICHT ERHEBLICH BELÄSTIGEN

IM INDUSTRIEGEBIET Gl_e ② SIND BETRIEBE UND BETRIEBSTEILE
ZULÄSSIG, DEREN EMISSIONEN NICHT WESENTLICH STÖREN

BAUGRENZEN, DIE DURCH VORHANDENE GEBÄUDE VERLAUFEN,
WERDEN ERST IM NEUBAUFALL ODER BEI UMBAUTEN, DIE EINEM
NEUBAU GLEICHKOMMEN, VERBINDLICH