

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 46 "Beim Tivoli" der Stadt Jever

1. Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung und der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes in der z.Z. gültigen Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15.09.1977 aufgestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die innerörtliche Lage und seine Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns von Jever lassen eine zukünftige Entwicklung zum Wohngebiet sinnvoll erscheinen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete bauliche Entwicklung vor allem auch mit Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung möglicher gegenseitiger Störungen der unterschiedlichen Nutzungen gesichert werden.

Im Bebauungsplanentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, sind weitere, für die Realisierung des Bebauungsplanes wichtige Einzelheiten dargestellt.

2. Festsetzungen und städtebauliche Erläuterungen

Die Lage des Plangebietes in der Nähe zum Ortskern spricht zwar für eine höhere Dichte der Bebauung, sie sollte jedoch weitgehend der vorhandenen Struktur der benachbarten und für diesen Bereich typischen Einfamilienhausquartiere angepaßt werden.

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich ist gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes und im Hinblick auf die benachbarte Bebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes wurden für die Baugebiete jeweils die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend private Freiflächen gesichert worden, ohne daß eine großzügige, individuelle Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken beeinträchtigt wird.

Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, damit der Charakter des Planbereiches, geprägt durch das villenartige Gebäude - umgeben von einer Privatparkanlage - erkennbar bleibt.

Entsprechend der ortstypischen Baustruktur wurde die offene Bauweise festgesetzt.

2.2.

Verkehrsflächen

Die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Daher war die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen im Bebauungsplan entbehrlich.

2.3.

Landespflegerische Festsetzungen

Für die im Planbereich vorhandenen Grünanlagen (Bäume und Sträucher) ist im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot gem. § 9(1) Nr. 16 festgesetzt.

2.4.

Kinderspielplätze

Auf die Ausweisung von Kinderspielplätzen mußte aufgrund der Besonderheiten des Plangebietes (geringe Anzahl der Wohnungseinheiten, kleiner Planbereich) verzichtet werden. Die Schaffung eines Spielplatzes in der erforderlichen nutzbaren Mindestgröße ist angesichts des Planungsziels und ohne erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Wohngrundstücke nicht realisierbar.

Als vertretbarer Ersatz ist der in angemessener Entfernung vorhandene Kinderspielplatz "Katharinenstraße" (Bebauungsplan Nr. 15 "Augustenstraße") belegen, des weiteren die Spielplätze "Schul- und Spielplatz Harlinger Weg", "Grundschule Anton-Günther-Straße" und "Eichenallee" in Richtung Stadtmitte.

Darüberhinaus wird angestrebt, bei der in Kürze aufzunehmenden Bepflanzung der angrenzenden Ländereien südlich des Oestringer Weges weitere Kinderspielplätze in ausreichend bemessener Größe auszuweisen.

3. Versorgungseinrichtungen

Die Trinkwasser- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluß des Gebietes an das vorhandene örtliche Netz.

4. Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene Kanalnetz. Das Oberflächenwasser (Regenwasser) wird durch Anschluß an den Regenwasserkanal abgeleitet.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten, da die erforderlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

Anmerkung:

Diese Begründung hat gemeinsam mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 1.08.1980 bis 1.09.1980 ausgelegen.

Jever, den 27.01.1981

(Sillus).....
(Bürgermeister)



(Kuhle).....

.....
(Stadtdirektor i.V.)

Hat vorgelegen

Oldenburg, den

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrag
Hofsing