

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 49 "Bach-/Beethovenstraße" der Stadt Jever

AUSLEGEEEXEMPLAR gem. § 2 a (6) BBauG

1. Planaufstellung

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes in der zur Zeit gültigen Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15.09.1977 hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 21.05.1982 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz beschlossen.

2. Planunterlage

Die Planunterlage wurde vom Katasteramt Wilhelmshaven hergestellt und hat einen Maßstab 1 : 1.000.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung und in einer Übersichtsskizze dargestellt.

4. Planungsgrundlagen

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

5. Vorbereiten der Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever ist der Planungsbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt sowie als Fläche für den Gemeinbedarf "Gesundheitsamt".

6. Städtebauliche Erläuterungen

6.1 Planungsanlaß

Unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan aufgezeigten Gesamtkonzeption sollen die im Planbereich liegenden Grundstücke rechtsverbindlich überplant werden. Der Bebauungsplan soll die gewünschten und angestrebten Nutzungen festsetzen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Wegen der zuvor erläuterten städtebaulichen Zielsetzung ist im Planbereich die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sowie als Fläche für den Gemeinbedarf "Gesundheitsamt" festgesetzt worden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan hat die Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt, um die anzutreffende zweigeschossige Bebauung fortzusetzen.

Die Grundflächenzahlen sind nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung festgesetzt, bei den Geschößflächenzahlen ist davon abgewichen worden, um trotz der zweigeschossigen Bebauung die vorhandene Bebauung nicht zu verdichten.

6.4 Bauweise

Entsprechend der örtlichen Siedlungsstruktur setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest. Eine darüberhinausgehende Differenzierung in einzelne Hausformen ist von der Stadt nicht gewollt. Insoweit soll weitestgehend Freiheit bei der Gestaltung und Durchführung der Vorhaben gewährt werden.

6.5 Kinderspielplätze

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes mußte aufgrund der Besonderheit des Plangebietes (geringe Anzahl/keine Zunahme von Wohnungseinheiten, kleiner Planbereich) verzichtet werden, weil die Schaffung eines Kinderspielplatzes in der erforderlichen, nutzbaren Mindestgröße aufgrund eines fehlenden Grundstückes ohne erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Wohngrundstücke unter gleichzeitiger Verwirklichung des Planungszieles nicht realisierbar gewesen wäre.

Zur Wahrung der Belange des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) wird unter Beachtung der §§ 2 Abs. 2 und 3 und 3 Abs. 2 NSpPG der Kinderspielplatz an der Händelstraße sowie der Schulhof der Grundschule "Am Dannhalm" (beide Plätze sind mit entsprechenden Spielgeräten bestückt) als vertretbarer Ersatz gesehen, ein entsprechender detaillierter Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 NSpPG wird parallel zu dem Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes gestellt.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über vorhandene Gemeindestraßen erschlossen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne der §§ 45 ff. BBauG sind nicht erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen.

Elektrizitätsversorgung: Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems angeschlossen.

Müllbeseitigung: Das Plangebiet wird an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kläranlage.

9. Kosten

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Örtlichkeit vorhanden und endausgebaut, dergleichen bestehen Anschlußmöglichkeiten an die städtische, zentrale Abwasserkanalisation.

Kosten für weitere Erschließungsmaßnahmen sind somit nicht zu erwarten.

Anmerkung:

Diese Begründung hat gem. § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz in der Zeit vom
bis öffentlich ausgelegt.

.....
Bürgermeister

.....
Stadtdirektor

