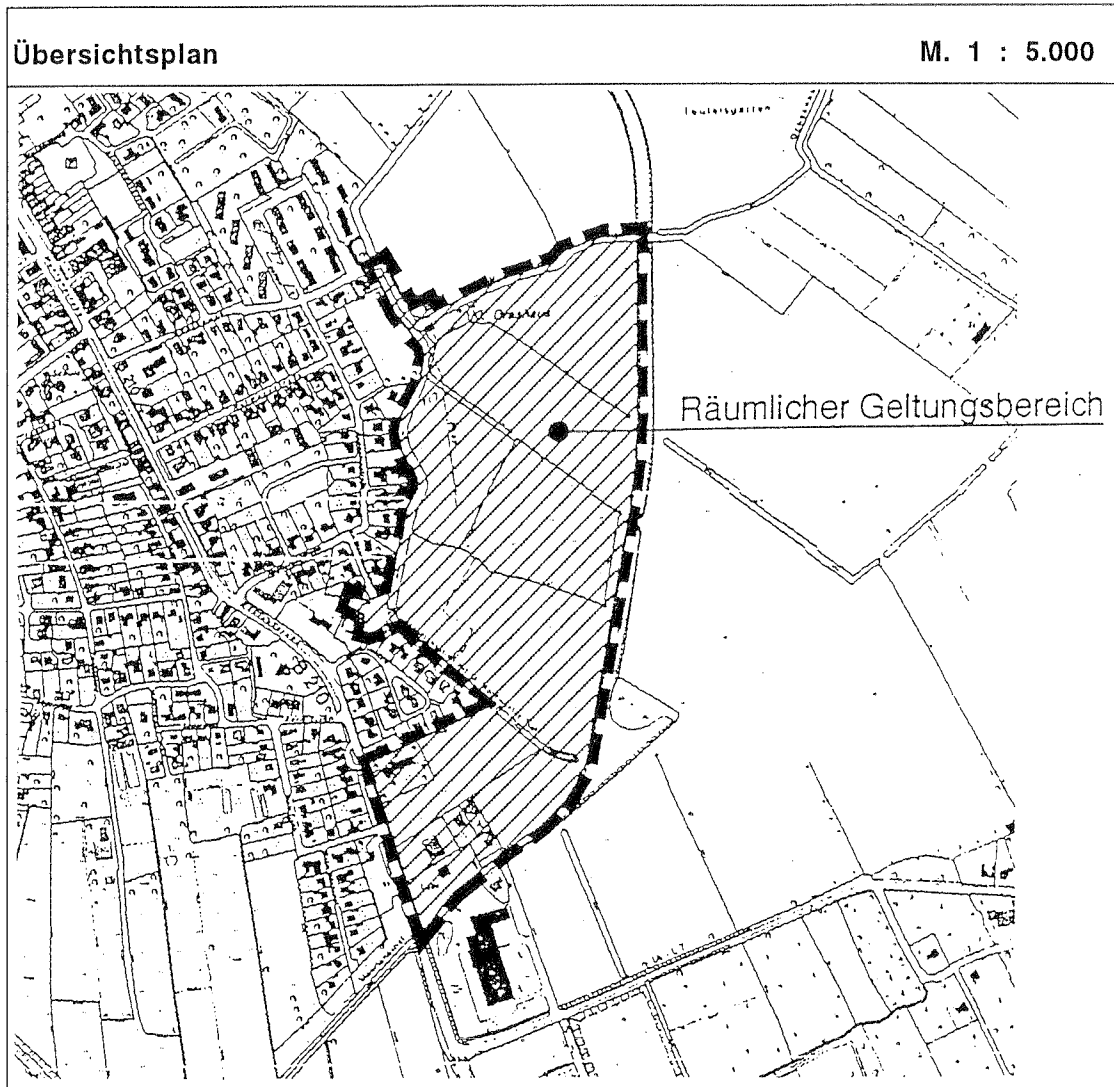


# BEGRÜNDUNG



## STADT JEVER

1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 61 „Klein Grashaus“  
mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften

AUSFERTIGUNG

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1 PLANUNGSANLAß UND PLANUNGSZIELE</b> .....	<b>3</b>
1.1 PLANUNGSANLAß.....	3
1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUß .....	3
<b>2 ÄNDERUNGSBEREICH</b> .....	<b>3</b>
<b>3 DERZEITIGE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>4 INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG</b> .....	<b>4</b>
4.1 ÄNDERUNGEN DES MABES DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
4.2 ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG ZU GARAGEN, STELL- PLÄTZEN UND NEBENANLAGEN .....	4
4.3 ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ZUR DACHNEIGUNG .....	5
<b>5 FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>5</b>
<b>6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
6.1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....	6
6.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE INFRASTRUKTUR .....	6
<b>7 HINWEISE</b> .....	<b>6</b>
7.1 VER- UND ENTSORGUNG.....	6
7.2 DENKMALSCHUTZ.....	6
7.3 ALTLASTEN .....	6
7.4 SONSTIGES .....	6
<b>8 VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>7</b>

## **1 Planungsanlaß und Planungsziele**

### **1.1 Planungsanlaß**

Im südlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“ bestehen aufgrund konkreter Vorhaben aktuell Änderungsbedarfe. Dies gilt für die vorgesehene Wohnbebauung, wo es nun aufgrund von Vorstellungen einzelner Bauherren bzw. der derzeit erfolgenden Parzellierungen zu Änderungswünschen kommt.

Darüber hinaus haben sich hinsichtlich von 2 Festsetzungen Änderungsbedarfe ergeben. Zum einen handelt es sich um eine Festsetzung zu Nebenanlagen und Garagen im Straßenseitenraum, zum anderen um eine Festsetzung (örtliche Bauvorschrift) zur Dachneigung, da bei der bisherigen Regelung keine Dachbegrünungen auf den Hauptgebäuden möglich sind.

### **1.2 Aufstellungsbeschluß**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 27.01.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 beschlossen. Der Beschluß zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht.

## **2 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61, der am 01.10.1998 rechtswirksam geworden ist, er ist 20,8 ha groß.

## **3 Derzeitige Festsetzungen**

Im größten Teil des Änderungsbereiches sind allgemeine Wohngebiete (WA) mit unterschiedlichen Ausnutzungsziffern festgesetzt. Sie werden durch umfangreiche Grünzüge sowie eine Gemeinbedarfseinrichtung - Kindergarten ergänzt. Im südwestlichen Geltungsbereich liegt außerdem ein Mischgebiet (MI), in dem die bestehenden gemischten Strukturen (Wohnen und Handelseinrichtungen) gesichert und fortentwickelt werden sollten.

## **4 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung**

### **4.1 Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung**

In den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Mühlenstraße (ehemalige Bundesstraße B 210) und dem alten Moorwarfer Tief werden die überbaubaren Flächen verändert. In dem WA südlich der Haupteerschließung werden zwei bisher separate „Bauteppiche“ verbunden.

Im WA nördlich der Erschließung sind die Änderungen etwas umfangreicher: Hier war nach dem alten Planungsstand noch eine Hausgruppenbebauung mit zugeordneten Plätzen für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt. Hier werden mit der Änderung die überbaubaren Flächen vergrößert, um so mehr Gestaltungsspielräume zu erhalten, gleichzeitig entfällt die zeichnerische Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsgaragen. Die Bauweise - bisher Hausgruppen in abweichender Bauweise - wird in die offene Bauweise geändert. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert (GRZ 0,4, zweigeschossige Bebauung, zulässige Gebäudehöhe 12 m).

### **4.2 Ergänzung der textlichen Festsetzung zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**

In der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 6 ist folgendes geregelt:

In den allgemeinen Wohngebieten, denen Gemeinschaftsstellplätze (GSt) bzw. Gemeinschaftsgaragen (GGa) zugeordnet sind, ist die Errichtung von privaten Stellplätzen - auch überdachten Stellplätzen (Carports) - ausschließlich innerhalb dieser zeichnerisch gekennzeichneten Bereiche sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden zulässig. Die Errichtung von freistehenden Garagen ist in diesen Gebietsteilen unzulässig.

Diese Festsetzung wird nun folgendermaßen ergänzt:

In den übrigen Bereichen und Baugebieten (WA, MI) sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Durch diese Regelung soll ein Freiraumschutz im Straßenseitenraum erzielt werden und ein städtebaulich unbefriedigendes Bild vermieden werden, das durch die unterschiedlichen Gebäudevolumina und -stellungen im Vorgartenbereich entstehen würde.

### 4.3 Änderung der örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung

Die bisherige örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung lautet folgendermaßen:

Flachdächer mit Neigungswinkeln unter 20° sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

Mit dieser Festsetzung wird ausgeschlossen, daß Flachdächer und flach geneigte Pultdächer entstehen, die aus gestalterischen Gründen in dieser Ortsrandlage nicht erwünscht sind. Allerdings wird auch - ungewollt - ausgeschlossen, daß begrünte Dächer entstehen.

Im Rahmen der Nordsee-Schau 2000 ist im Baugebiet nun eine Musterhaussiedlung entstanden, in der u. a. Gebäude mit Grasdach errichtet worden sind. Im Zuge der Gleichbehandlung im gesamten Baugebiet soll nun generell die Errichtung von flach geneigten Grasdächern ermöglicht werden. Deshalb wird die Festsetzung folgendermaßen modifiziert:

Dächer mit Neigungswinkeln unter 20° sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer, für diese beträgt die Mindest-Dachneigung 10°. Diese Vorschriften gelten nicht für Dächer von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

## 5 Flächenbilanz

Baugebiete/Bauflächen		129.400 m <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete WA	106.150 m <sup>2</sup>	
Mischgebiete MI	19.400 m <sup>2</sup>	
Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten	3.850 m <sup>2</sup>	
Grünflächen		49.700 m <sup>2</sup>
Wasserflächen		6.300 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen incl. Fuß-/Radwege (900 m <sup>2</sup> )		22.400 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen		300 m <sup>2</sup>
Fläche für Wertstoffsammelbehälter		100 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>208.200 m<sup>2</sup></b>

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Im wesentlichen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert (was jedoch nicht zu keiner nennenswerten Erhöhung der des zulässigen Versiegelungsgrades führt) sowie gestalterische Festsetzungen verändert. Auswirkungen auf Natur und Landschaft treten somit nicht ein.

### **6.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Nennenswerte Auswirkungen auf die Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im innerstädtischen Bereich vollständig vorhanden, die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung sind damit sichergestellt.

### **7.2 Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

### **7.3 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind zur Zeit weder gefahrenverdächtige und / oder kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen erfaßt. Hinweise auf Altablagerungen liegen zur Zeit nicht vor.

### **7.4 Sonstiges**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Jever ist zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 61 tritt mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung außer Kraft.

Aus dem Flugbetrieb der Militärflughäfen Upjever und Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Diese bestehen im ganzen Stadtgebiet, sie sind hinzunehmen.

## 8      **Verfahrensvermerke**

Zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“ mit örtlichen Bauvorschriften hat in der Zeit von 27.03.2000 bis 28.04.2000 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2000 bis 16.10.2000 öffentlich ausliegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 01.03.2001 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Jever, den 01.03.2001

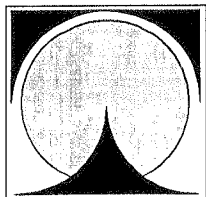
  
Lorentzen  
Bürgermeisterin



  
Hashagen  
Stadtdirektor

## Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



**THALEN**  
CONSULT

INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER

Thalen Consult GmbH • Stau 91 • D 26122 Oldenburg  
Telefon: 0441/92495-0 • Telefax: 0441/92495-99

Oldenburg, 15.03.2000, 31.07.2000, 01.03.2001

Dipl.-Ing. A. Kleine-Homann, O.Freitag