

Bebauungsplan Nr. 61
„Klein Grashaus“
4. (vereinfachte) Änderung

Satzung und
Begründung

- Ausfertigung -

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 30. Oktober 2003 die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“ nebst Begründung als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung bezieht sich auf den in dem beiliegenden Plan festgesetzten Geltungsbereich (Teilbereich A und Teilbereich B). Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zuordnung der geltenden Vorschriften

Die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 61 „Klein Grashaus“ einschl. der Änderungen 1 bis 3 in Kraft gesetzten textlichen und sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt, soweit sie den gleichbleibend verwendeten Planzeichen zugeordnet sind und der § 3 nicht anderes regelt

§ 3 Festsetzungen

In den Teilbereichen wird die Festsetzung der Baugrenzen geändert. Weitere Änderungen an Festsetzungen ergeben sich nicht.

§ 4 Hinweis

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Jever, den 4. Dezember 2003


Harmis
Bürgermeister

Stadt Jever




Hashagen
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

1. Vereinfachte Änderung

Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26. September 2003 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17. Oktober 2003 gegeben.

26441 Jever, den 4. Dezember 2003


Hashagen, Stadtdirektor



2. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am 12.12.2003 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems Nr. 50 bekannt gemacht worden. Damit ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

26441 Jever, den 18. Dezember 2003


Hashagen, Stadtdirektor

3. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

26441 Jever, den

10.08.2005


Hashagen, Stadtdirektor



4. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

26441 Jever, den


Dankwardt, Bürgermeisterin



Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Klein Grashaus“ setzt für fast 11 ha im 21 ha großen Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1998 war aufgrund der Situation am Grundstücksmarkt mit einer gewissen Nachfrage nach Grundstücken zu rechnen, so dass bei der Festsetzung der bebaubaren Grundstücksflächen restriktiver vorgegangen wurde, als dies nach den derzeitigen Wünschen der Erwerber notwendig wäre.

Mittlerweile hat sich die Situation auf dem Grundstücksmarkt dahingehend verändert, dass Grundstücke nach den Wünschen der Erwerber anders ausgenutzt werden sollen, hier insbesondere die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück.

Um diesen Wünschen Rechnung zu tragen, soll im Teilbereich A auf die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen verzichtet werden, wenn eine Bauzeile der Parallelstraße anschließt. Die Erwerber wären in der Planung der Stellung der Hauptgebäude freier als bisher - unter Beachtung der nach der Niedersächsischen Bauordnung notwendigen Grenzabstände.

In einem weiteren Bereich an der Ludwig-Meinardus-Straße (Teilbereich B der 4. Änderung) soll die rückwärtige Baugrenze nicht wie bisher in 5 m Entfernung von der Grundstücksgrenze verlaufen sondern in 3 m Entfernung. Der Grund für diese Änderung liegt in dem nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 neu vermessenen Grundstückszuschnittes. Wegen der Nord/Südlage ist zur besseren Ausnutzung der Grundstücke diese Änderung vorzunehmen, zumal sich nördlich eine öffentliche Grünfläche anschließt, unmittelbare Auswirkungen auf den jeweiligen Nachbarn also nicht zu verzeichnen sind.

Insgesamt führt diese Änderung des Bebauungsplanes nicht zu einer höheren Ausnutzbarkeit des jeweiligen Grundstücks, da Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die Festsetzung der Vollgeschosse von dieser Änderung nicht erfasst sind.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in seiner Sitzung am 25. September 2003 den Aufstellungsbeschluss zur 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“ gefasst.

1.3 Lage und Größe

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine ca. 1 ha große Teilfläche. Es handelt sich um allgemeine Wohngebiete im nordwestlichen Bereich der Ludwig-Meinardus-Straße (Teilbereich B) und im Bereich zwischen der Ludwig-Meinardus-Straße und der Adam-Berner-Straße (Teilbereich A).

2 Planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Bebauungsplan sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 einschl. der bisherigen drei Änderungen über die Ausnutzbarkeit der Grundstücke werden durch diese 4. Änderung nicht berührt. Lediglich die Baugrenzen entfallen bzw. werden verschoben.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet, WA) bleibt erhalten. Auch ergeben sich keine Änderungen in den Festsetzungen über die Ausnutzbarkeit der Grundstücke (wie Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschoss).

Geändert wird die jeweils rückwärtige Baugrenze, die im Bereich Ludwig-Meinardus-Straße/Adam-Berner-Straße (Teilbereich A) entfällt und im nordwestlichen Teil der Ludwig-Meinardus-Straße (Teilbereich B) um 2 m in nördliche Richtung verschoben wird.

Von der ursprünglich geplanten Änderung der rückwärtigen Baugrenze im Bereich Arp-Schnitger-Straße/Von-Buttel-Straße wurde aufgrund der von betroffenen Bürgern abgegebenen Stellungnahmen abgesehen.

4 Flächenbilanz

Da die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke nicht geändert wird, verbleibt es bei der bisherigen Flächenbilanz.

5 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planungen sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber dem bisherigen Bauleitplan

keine Änderung. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 werden lediglich Baugrenzen verschoben bzw. entfallen.

Eine Änderung der Eingriffsbilanzierung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten, da die notwendigen Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten sind.

6 Hinweise

Die Ver- und Entsorgung ist in diesem bereits teilweise bebauten Gebiet gesichert.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.


Die Festsetzung der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 61 tritt in den überdeckten Teilbereichen mit Inkrafttreten dieser Änderung außer Kraft.

7 Verfahrensvermerke

Zur 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“ sind gemäß § 13 Baugesetzbuch die betroffenen Bürger und die berührten Träger öffentlicher Belange eingeschaltet worden. Diese Beteiligung hat in der Zeit vom 29. September bis zum 17. Oktober 2003 (einschl.) stattgefunden.

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 4. Dezember 2003 den Bebauungsplan Nr. 61, 4. (vereinfachte) Änderung, als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung hierzu beschlossen

Jever, den 4. Dezember 2003


Harms, Bürgermeister




Hashagen, Stadtdirektor