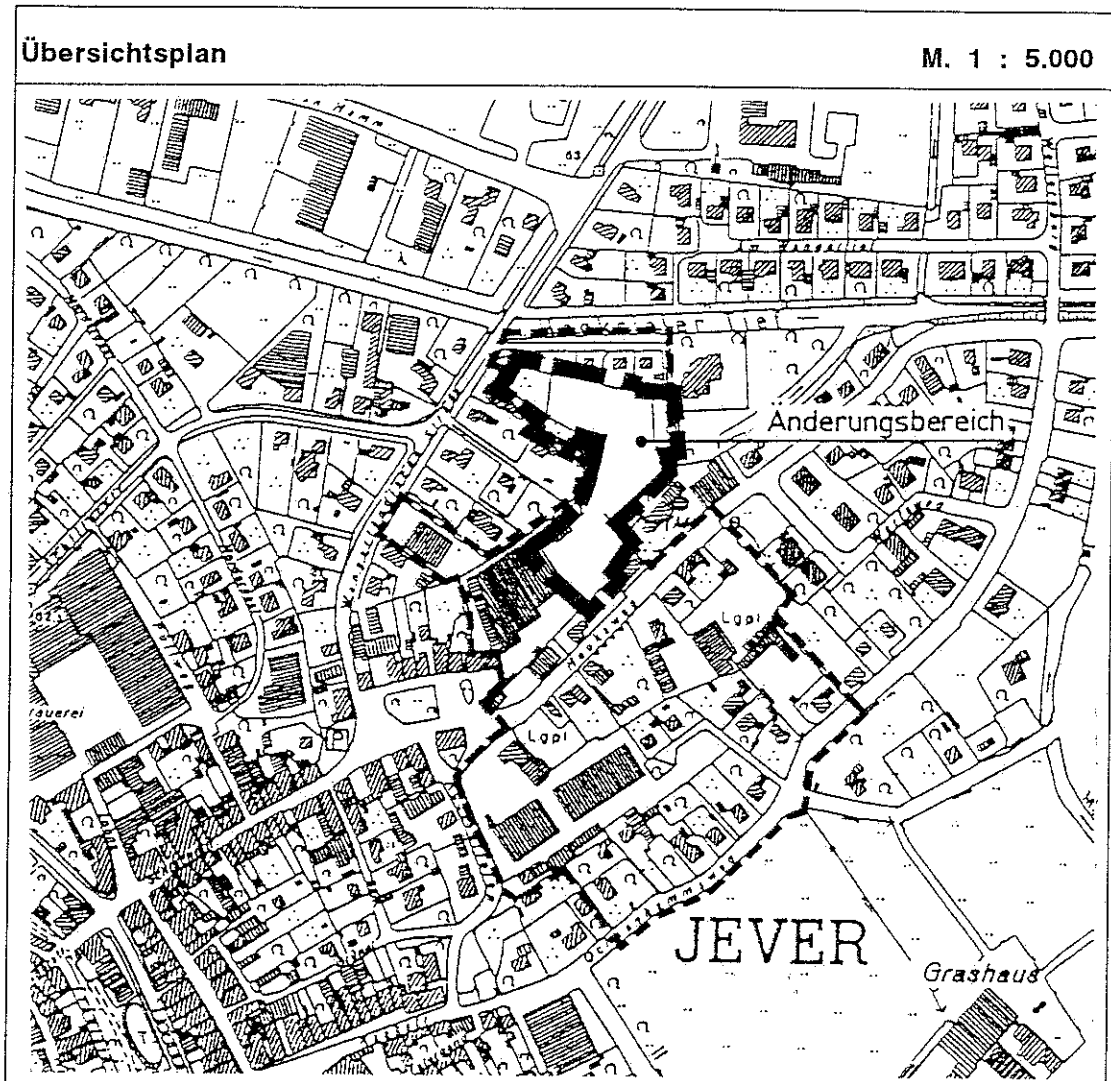




BEGRÜNDUNG



Stadt Jever

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63
„Schlachte/Hooksweg“

Inhaltsverzeichnis:

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUß	3
1.2 LAGE UND GRÖÖE.....	3
1.3 PLANUNGSANLAß UND PLANUNGSZIELE.....	3
2 INHALT DER ÄNDERUNG.....	4
2.1 BAUWEISE	4
2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	4
2.3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN.....	4
3 AUSWIRKUNGEN DER PLAN-ÄNDERUNG.....	5
4 HINWEISE	5
5 VERFAHRENSVERMERKE.....	6

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 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. 63 „Schlachte/Hooksweg“ beschlossen. Der Beschluß zur Aufstellung der Änderung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Lage und Größe

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 auf dem ehemaligen Betriebsgelände Bargen. Er umfaßt eine Fläche von ca. 0,63 ha.

1.3 Planungsanlaß und Planungsziele

Im Plangebiet sollte wegen der zentralen Lage eine maßvoll verdichtete Bebauung entstehen. Aus diesem Grund war im u. a. im Änderungsbereich die geschlossene Bauweise festgesetzt worden, wobei die geplanten Gebäuderiegel - durch Baugrenzen gefaßt - teilweise senkrecht zu einer Planstraße entstehen sollten.

Die Erschließung sollte durch Wohnwege erfolgen, die allerdings nicht festgesetzt wurden. Dieser Sachverhalt führte dazu, daß die geschlossene Bauweise so nicht vollzogen werden konnte. Nach § 22 Abs. 3 BauNVO sind in der geschlossenen Bauweise die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Da die Wohnwege nicht festgesetzt sind, kann - anhand der Planzeichnung - der Begriff „seitlich“ nur auf die Planstraße bezogen werden, so daß keine senkrecht zur Planstraße stehenden Gebäude errichtet werden können.

Um die nach wie vor bestehende Absicht einer maßvollen Verdichtung im Änderungsbereich umzusetzen, werden die Festsetzungen zur Bauweise geändert, außerdem werden die überbaubaren Flächen modifiziert.

2 Inhalt der Änderung

2.1 Bauweise

Im Änderungsbereich wird für die Baugebietsteile, in denen bisher die geschlossene Bauweise festgesetzt war, eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie wird folgendermaßen definiert:

- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Bereiche ohne Grenzabstand zueinander zu errichten. Dabei sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

In westlichen Teil des Änderungsbereiches bleibt die bisher festgesetzte offene Bauweise bestehen.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben weitestgehend in ihren bisherigen Abmessungen bestehen, allerdings werden für die Bereiche mit abweichender Bebauung an den Schmalseiten nunmehr Baulinien statt Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muß auf dieser Linie gebaut werden, wobei ein Voroder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Durch die Festsetzung der Baulinien wird gewährleistet, daß die überbaubaren Flächen tatsächlich voll ausgenutzt werden und Hausgruppen entstehen.

In dem Bereich mit offener Bauweise wird eine überbaubare Fläche geringfügig vergrößert, um dort ein Bauvorhaben realisieren zu können, was über die Abmessungen der bisherigen überbaubaren Flächen hinausgeht. Die überbaubaren Flächen werden hier nach wie vor durch Baugrenzen festgelegt.

2.3 Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert bestehen.

3 Auswirkungen der Plan-Änderung

Durch die Planänderung treten gegenüber dem bisherigen Stand der Planung keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft, keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft und keine Auswirkungen auf die Infrastruktur ein.

4 Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Der Bebauungsplan Nr. 63 tritt in den überdeckten Teilbereichen mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt.

Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu benachrichtigen.

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, 14.03.2000, 27.07.2000

Dipl.-Ing. A. Kleine-Homann