

- Ausfertigung -

Bebauungsplan Nr. 62 „Cleverns - Grüner Weg“ 1. (vereinfachte) Änderung

Satzung und Begründung

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 18. Mai 2004 die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Cleverns - Grüner Weg“ nebst Begründung als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung bezieht sich auf den in dem beiliegenden Plan festgesetzten Geltungsbereich. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zuordnung der geltenden Vorschriften

Die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 62 „Cleverns - Grüner Weg“ 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 dem Teilbereich wird die Festsetzung der Baugrenzen geändert und ein Teil des geplanten Gehweges verschoben. 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 18.05.2004



Harms
Bürgermeister

Stadt Jever



Hashagen
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

1. Vereinfachte Änderung

Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19. März 2004 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14. April 2004 gegeben.

26441 Jever, den 18.05.2004


Hashagen, Stadtdirektor



2. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am 04.06.04 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems Nr. 23 bekannt gemacht worden. Damit ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

26441 Jever, den 07.06.2004


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 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

26441 Jever, den 28.06.2011


Dankwardt, Bürgermeisterin



Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Cleverns - Grüner Weg“ ist seit dem 11.12.1998 rechtswirksam und setzt auf 3,5 ha des 4,5 ha großen Geltungsbereiches allgemeine Wohngebiete fest.

Durch die Grundstücksverkäufe der Parzellen entlang des Kornweges lassen sich im Bereich Hinterlieger des Grundstücks Dorfstraße 32 drei Baugrundstücke nicht entsprechend der Bauleitplanung umsetzen, so dass hier eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig erscheint.

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

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 62 "Cleverns - Grüner Weg" nicht berührt werden, erfolgt sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch.

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 26. Februar 2004 den Aufstellungsbeschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Cleverns - Grüner Weg“ gefasst.

1.3 Lage und Größe

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine 2.400 m² große Teilfläche aus dem Bebauungsplan. Es handelt sich um allgemeines Wohngebiet als rückwärtige Bebauung zum Hausgrundstück Dorfstraße 32.

2 Planerische Vorgaben

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 werden nicht berührt. Lediglich die Lage eines Gehweges sowie die Baugrenzen werden verschoben.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet, WA II) bleibt erhalten. Auch ergeben sich keine Änderungen in den Festsetzungen über die Ausnutzbarkeit der Grundstücke (wie Grundflächenzahl, Vollgeschoss). Geändert wird die Lage des Gehweges zur Länge von ca. 35 m an die östliche Grundstücksgrenze der Parzelle 68/4.

Dadurch können die beidseitig dieses Gehweges liegenden überbaubaren Grundstücksflächen verbunden werden, da die überbaubare Fläche östlich des Gehweges laut dem rechtswirksamen Bebauungsplan nicht bebauungsfähig ist. Eine Vergrößerung des überbaubaren Bereiches wird durch die Verschiebung nicht erreicht. Der östlich des Gehweges in neuer Lage verbleibende Teil einer überbaubaren Fläche wird gestrichen, weil dieser Teil für sich nicht bebaubar ist.

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 ergeben sich gegenüber dem bisherigen Bauleitplan keine Änderungen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 werden lediglich Baugrenzen bzw. ein Gehweg verschoben. Eine Änderung der Eingriffsbilanzierung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

6 Hinweise

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.

Die Festsetzung der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 62 tritt in den überdeckten Teilbereichen mit Inkrafttreten dieser Änderung außer Kraft.

7 Verfahrensvermerke

Die Ver- und Entsorgung ist in diesem bereits teilweise bebauten Gebiet gesichert. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990. Die Festsetzung der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 62 tritt in den überdeckten Teilbereichen mit Inkrafttreten dieser Änderung außer Kraft.

Jever, den 18.05.2004



Harms, Bürgermeister



Hashagen, Stadtdirektor

Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 62 "Cleverns, Grüner Weg" 1. Änderung

Maßstab 1 : 1000

