



Ausfertigung

## BEGRÜNDUNG



## Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 72  
"Straßenmeisterei Jever"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	PLANUNGSERFORDERNIS .....	3
1.2	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	3
1.3	LAGE UND GRÖÖE .....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>3</b>
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	3
2.2	BEBAUUNGSPLANUNG .....	4
2.3	LANDSCHAFTSPANUNG .....	4
<b>3</b>	<b>BESTAND</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>LÄRM UND NACHBARSCHUTZ</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>7</b>
5.1	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
5.2	FESTSETZUNGEN ZU BEPFLANZUNGEN .....	8
5.3	SCHALLSCHUTZ .....	8
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT .....	9
5.5	SONSTIGES .....	9
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....	10
6.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE NACHBARSCHAFT .....	10
6.3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT I. S. DES UVPG .....	10
6.4	HINWEISE.....	11
6.4.1	Ver- und Entsorgung.....	11
6.4.2	Leitungen und Kabel .....	11
6.4.3	Bauschutzbereich Militärflugplatz.....	11
6.4.4	Bauverbotszone .....	11
6.4.5	Altstandorte und Altablagerungen .....	11
6.4.6	Denkmalschutz .....	12
6.4.7	Planungsrechtliche Hinweise .....	12
6.4.8	Hinweis für die Ausführungsplanung.....	12
<b>7</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>13</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungserfordernis**

Das Straßenbauamt Aurich möchte auf dem Betriebshof der Straßenmeisterei in Moorwarfen einige bauliche Ergänzungen vornehmen. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen.

### **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 13. September 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Straßenmeisterei Jever" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 6. April 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.3 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Er liegt in Moorwarfen unmittelbar südlich der B 210 und wird über sie erschlossen. Westlich und südlich grenzen Wohngebiete an.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jever stellt das Plangebiet derzeit fast vollständig als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Straßenmeisterei dar. Der nördliche Geländestreifen liegt zu einer Breite von ca. 14 m innerhalb einer Wohnbaufläche (W).

Die Umgebung der Straßenmeisterei wird diesseits der B 210 durchgängig als Wohnbaufläche (W) dargestellt, in die ein Kindergartenstandort integriert ist. Jenseits der B 210 sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## **2.2 Bebauungsplanung**

Die umgebenden Wohnbauflächen sind durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant.

Südlich der Straßenmeisterei liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Moorwarfen“. Er setzt u. a. die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ am Fasanenweg, den dahinterliegenden Sportplatz und die Wohnbebauung am Moorwarfer Gastweg fest. Zwischen der rückwärtigen Wohngebietsgrenze am Moorwarfer Gastweg und dem Grundstück der Straßenmeisterei liegt eine ca. 50 bis 60 m tiefe, unbeplante „Abstandsfläche“.

Westlich und nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 59 „Moorwarfen-Nord“ an. Er setzt westlich und nordwestlich allgemeine Wohngebiete am Fasanenweg fest, die Abstandsflächen von dieser Wohnbebauung zur B 210 sind als Grünfläche/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen schreiben die gruppenweise Pflanzung und Erhaltung von Gehölzen in Landschaftsrasen vor. In der Grünfläche (außerhalb der Maßnahmenfläche) ist - direkt an der B 210 - ein Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von 3,5 m festgesetzt. Diese Grünflächen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan zu einer Tiefe von ca. 14 m überdeckt.

Für den Betriebshof der Straßenmeisterei besteht kein Bebauungsplan.

## **2.3 Landschaftsplanung**

Nach Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan zählt das Plangebiet zum besiedelten Bereich, es sind keine Besonderheiten vermerkt.

## **3 Bestand**

Das Plangebiet wird seit 1967 als Straßenmeisterei genutzt. Entsprechend dieser Nutzung befinden sich auf dem Gelände einige Gebäude, Hallen, Fahr- und Lagerbereiche sowie Einstellplätze für die Bediensteten. Außerdem befindet sich hier das Wohnhaus (mit umgebendem Garten) des Betriebsleiters.

Die Flächen sind im zentralen Bereich voll versiegelt (gepflastert), in Randbereichen befinden sich extensiv gepflegte Grün- und Pflanzflächen.

Der Geltungsbereich umfasst außerdem ein Teilstück der nördlich angrenzenden Grünfläche/Maßnahmenfläche. Diese Fläche ist eine ehemalige Baumschulfläche.

che. Im Randbereich zur Straßenmeisterei befindet sich ein ca. 3 m breiter, extensiv gepflegter Rasenstreifen, dahinter stehen ca. 3 bis 4 m hohe junge Laubbäume. Die Nutzung und Pflege des Bereiches ist gleichfalls als extensiv zu bezeichnen. Gegen die B 210 wird die Fläche durch einen bepflanzten Lärmschutzwall abgegrenzt.

## 4 Lärm und Nachbarschutz

Die B 210 begrenzt das Plangebiet im Norden. Durch den Verkehrslärm besteht eine Vorbelastung, die durch die Planung nicht verändert wird. Sie wird deshalb in den folgenden Ausführungen nicht berücksichtigt.

In der Nachbarschaft des Plangebietes liegen einige schutzbedürftige Gebäude, die durch die beabsichtigten Änderungen im Bereich der Straßenmeisterei nicht beeinträchtigt werden sollen. Die südlich und westlich liegenden Wohnhäuser sind planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet (WA) anzusprechen, das östlich liegende Gebäude (jenseits der B 210) befindet sich dagegen planungsrechtlich im Außenbereich und ist hinsichtlich seines Schutzanspruchs als Misch- bzw. Dorfgebiet (MI/MD) einzustufen.

Auf dem Gelände der Straßenmeisterei ist die Errichtung mehrerer Gebäude vorgesehen. Im Westteil sollen eine Halle, ein Gebäude zum Unterstellen von Groß-Kraftfahrzeugen sowie eine Remise errichtet werden, im Nordteil ist der Bau eines Sozialgebäudes beabsichtigt.

Zur Beurteilung der künftigen Schallsituation auf dem Gelände und in der Nachbarschaft wurde ein Schallgutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 72, Erweiterung der Straßenmeisterei Jever an der Bundesstraße 210, Bonk-Maire-Hopmann, Garbsen, 28.01.2002).

Die Neuplanung und der Bestand (Gebäude, Werkstatt, Mitarbeiterparkplatz, Salzsilos, Rangierbereiche) wurden im Schallgutachten berücksichtigt. Demnach sind im „Normalbetrieb“ der Straßenmeisterei fast keine Konflikte mit der Nachbarschaft zu erwarten. Lediglich bei einem Gebäude am Moorwarfer Gastweg (Haus Nr. 49) kann es zu Überschreitungen der für Wohngebiete zulässigen Schallimmissionen kommen. Zum Schutz dieses Gebäudes wird gutachterlich der Bau einer 3 m hohen Lärmschutzwand nahe der östlichen Grundstücksgrenze empfohlen. Durch diese wird gewährleistet, dass die städtebaulichen Orientierungswerte bzw. die einschlägigen Werte der TA Lärm eingehalten werden.

Im Winterbetrieb ist die Straßenmeisterei insgesamt etwas lauter als im Normalbetrieb. Dies hängt vor allem mit dem winterlichen Streu- und Räumdienst zusammen, der u. U. erfordert, dass ab 3:30 Uhr morgens einige Mitarbeiter anfahr-

ren, die bis zu 5 Streufahrzeuge beladen und dann vom Gelände bewegen. Außerdem können mehrmals täglich Salzlieferungen durch Sattelzüge erfolgen.

In strengen Wintern können diese Salzanlieferungen an 2 bis 3 Tagen im Winter notwendig sein. Hierfür fahren bis zu 5 Sattelschlepper pro Liefertag an.

Besonders schallhaltig ist dabei die Silobeschickung durch die Lieferfahrzeuge: Sie erfolgt mittels bordeigener Kompressoren, die das Salz in die Silos einblasen. Eine Silobeschickung dauert dabei ca. 60 Minuten. Nach den Lieferverträgen hat diese Anlieferung in der Zeit zwischen 7:30 Uhr und 16:00 Uhr zu erfolgen. Diese Vereinbarung stellt sicher, dass die Salzanlieferungen nicht in den Ruhezeiten erfolgen, so dass Lärmbelastungen der Nachbarschaft ausgeschlossen werden können. Auf eine Festsetzung dieser Vereinbarung im Bebauungsplan wurde verzichtet, da in Notfällen und dringenden Bedarfsfällen oder bei Verspätung des Lieferfahrzeuges ausnahmsweise auch eine abweichende Lieferzeit möglich sein muss.

Durch Winterdienst und Salzanlieferung erhöhen sich die Mittelungspegel geringfügig, die Schutzansprüche der nächstgelegenen Wohnbebauung werden nach wie vor eingehalten. Auch die Spitzenpegel, die tagsüber - insbesondere durch LKW - auf dem Gelände verursacht werden (Bremsenquietschen, Druckluftzischen), bewegen sich tagsüber in einem Rahmen, der deutlich unterhalb der Vergleichswerte der TA Lärm für Spitzenpegel liegt.

Anders sieht es aus, wenn die gleichen Spitzenpegel nachts auftreten: Nachts besteht für die Gebäude in der Umgebung ein größerer Schutzanspruch (Nachtruhe). Deshalb kann der nächtliche Einsatz von LKW auf dem Betriebsgelände Spitzenpegel verursachen, die die entsprechenden Vergleichswerte der TA Lärm, Nachtwert, deutlich übersteigen.

Sofern derartige Einsätze (Streudienst oder Einsatz bei Umweltkatastrophen, Großunfällen) im Frühjahr, Sommer oder Herbst überhaupt vorkommen, fallen sie unter „seltene Ereignisse“. In der TA Lärm gelten Ereignisse als selten, wenn sie an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden. Für diese seltenen Ereignisse sind höhere Maximalpegel zulässig, so dass diesbezüglich kein Immissionskonflikt zwischen Wohnen und Straßenmeisterei eintritt.

Im Winter können die nächtlichen Einsätze - je nach Witterung - häufiger sein. Insofern kann nicht ohne weiteres angenommen werden, dass diese unter „seltene Ereignisse“ fallen. Damit würden die niedrigeren „Vergleichspegel“ gelten, die durch die Spitzenpegel deutlich überschritten werden. Allerdings weist der Gutachter darauf hin, dass in diesem Zusammenhang der Gesichtspunkt der Ortsüblichkeit zu beachten ist. Außerdem ist von Bedeutung, ob und wie stark sich die neue Geräuschsituation von der bisherigen unterscheidet.

Im Falle der Straßenmeisterei sind die fallweise auftretenden nächtlichen Spitzenpegel insofern ortsüblich, als sie schon seit Jahren bestehen und bereits vor Realisierung des Baugebietes am Fasanenweg bestanden. Die mittleren Geräuschpegel und die Spitzenpegel ändern sich durch die Planung nicht. Im Gegenteil: durch die geplanten Hochbauten der Straßenmeisterei am Fasanenweg wird eine Abschirmung gegenüber der dortigen Wohnbebauung erzielt, die für die Bewohner zu einer Verbesserung der Schallsituation führt.

## **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenmeisterei“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (0,4) und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Um eine vernünftige Ausnutzung des Straßenmeistereigeländes zu ermöglichen, wird zur Versiegelung folgendes festgesetzt:

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 100 % überschritten werden.

Damit wird die „Kappungsgrenze“ der GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) eingehalten. Der Begriff der Nebenanlagen umfasst dabei untergeordnete bauliche Anlagen, Fahrbereiche, Lagerplätze etc., die dem Nutzungszweck der Straßenmeisterei dienen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gestaffelt: Die größte Höhe können die Salzsilos mit bis zu 16 m erreichen. Der Bereich, in dem diese Silos zulässig sind, wird zeichnerisch festgesetzt, da die Silos eine optische Dominanz haben, die nicht in allen Grundstücksbereichen verträglich wäre.

Für die Gebäude wird als zulässige Höhe 8,5 m festgesetzt. Ausgenommen hiervon wird der ca. 35 m breite Grundstücksstreifen, der direkt am Fasanenweg liegt. In diesem Bereich sollen lediglich Hallen und Remisen errichtet werden, so dass hier eine geringere Bauhöhe ausreicht. Mit Rücksicht auf die wohnbauliche Nachbarschaft am Fasanenweg wird die zulässige Gebäudehöhe deshalb auf 6 m begrenzt.

## 5.2 Festsetzungen zu Bepflanzungen

Nach den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist eine Versiegelung/Überbauung von bis zu 80 % der Grundstücksfläche zulässig. Deshalb werden mindestens 20 % der Grundstücksfläche als unversiegelte Freifläche verbleiben. Zur Gestaltung oder Bepflanzung dieser unversiegelten Flächen wird empfohlen, die randlichen, extensiv gepflegten Gehölzbereiche in ihrer Ausprägung zu erhalten und ggf. zu ergänzen.

Lediglich für zwei Teilbereiche werden neue Anpflanzungen festgesetzt: Zum einen soll die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand nach Süden hin begrünt werden, zum anderen soll eine Abpflanzung des Geländes zum Fasanenweg hin erfolgen. Dazu können in beiden Fällen wahlweise Laubgehölze und/oder Rank- bzw. Kletterpflanzen verwendet werden. Diese Anpflanzungen müssen dauerhaft erhalten werden, Abgänge sind zu ersetzen.

Für den bestehenden Lärmschutzwall an der B 210 wird festgesetzt, dass die dortigen Pflanzungen zu erhalten sind und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen sind. Dies entspricht sinngemäß der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 59, die die (mittlerweile vollzogenen) Anpflanzungen und deren Erhaltung festgesetzt hatte.

Für die öffentliche Grünfläche/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die bisher ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 lag, werden die bisherigen Festsetzungen beibehalten. Demnach ist die Fläche als Wiese anzulegen und gruppenweise mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

## 5.3 Schallschutz

Von der B 210 geht Verkehrslärm aus, der ins Plangebiet hineinwirkt. Die Höhe der Lärmemissionen wurde anhand einer Prognose für das Jahr 2005 berechnet. Demnach ist hier mit ca. 15.700 Fahrzeugen zu rechnen, der LKW-Anteil ist mit 5,4 % anzusetzen (Prognosewerte aus dem Schalltechnischem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 59 „Moorwarfen-Nord“ der Stadt Jever, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, 3. Mai 1994). Die zulässige Fahrgeschwindigkeit liegt bei 70 km/h.

Aus dem genannten Gutachten resultierte die Festsetzung des **Lärmschutzwalls** entlang der B 210 zum Schutz des Wohngebietes Moorwarfen-Nord. Der Südausläufer dieses Walls reicht in das Plangebiet hinein. Er soll erhalten bleiben und wird entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.



Zur Kennzeichnung der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrslärm wird auf dem Gelände der Straßenmeisterei der **Lärmpegelbereich IV** gekennzeichnet und festgesetzt, dass hier schalldämmende Baustoffe i. S. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu verwenden sind. Die DIN 4109 sieht - je nach Art der Aufenthaltsnutzung der Gebäude - gestaffelte Schalldämmmaße vor. Es wird davon ausgegangen, dass bei der gewerbegebietsartigen Nutzung der Straßenmeisterei kein besonderer Freiraumschutz erforderlich ist. Eine Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches III ist nicht erforderlich, da die Baustoffe, die nach der geltenden Wärmeschutzverordnung zu verwenden sind, die in Lärmpegelbereich III erforderlichen Schalldämmmaße ohnehin einhalten.

Am südöstlichen Gebietsrand ist eine **Lärmschutzwand** zu errichten. Sie dient dem Schutz der Wohngebäude am Moorwarfer Gastweg vor den Emissionen, die insbesondere durch die Beschickung der Salzsilos entstehen können. Dies sind Fahr- und Rangiergeräusche sowie Geräusche der Motoren und Aggregate, die in Bodennähe eingesetzt werden, um das Salz in die Silos zu fördern. Im Schallgutachten wurde die optimale Position der Wand ermittelt und eine Schirmhöhe von 3 m empfohlen. Auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes wird die Höhe jedoch mit 4 m festgesetzt, außerdem wird die Wand gegenüber der Empfehlung des Schallgutachtens um ca. 15 m nach Süden verlängert. Diese „Zugaben“ erfolgen aus Gründen der Vorsorge, so dass eine größere Planungssicherheit entsteht und Modifikationen der Betriebsabläufe oder des Maschineneinsatzes ohne weiteres möglich sind.

#### 5.4 **Örtliche Bauvorschrift**

Für die Gebäude, die im Nahbereich des Fasanenweges errichtet werden sollen, gilt folgende Bauvorschrift: Die grundstücksabgewandten Seiten der Gebäude sind als massive Wände mit Verblendmauerwerk zu errichten. Der Bereich, in dem diese Vorschrift gilt, ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Zweck dieser Bauvorschrift ist eine wohnumfeldangemessene Gestaltung der Remisen- und Hallenwände, die optisch auf den Fasanenweg einwirken werden.

#### 5.5 **Sonstiges**

Die Erschließung erfolgt durch direkten Anschluss an die B 210. Hieran wird durch die Planung nichts verändert.

## **6 Auswirkungen der Planung**

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

In dem heute durch die Straßenmeisterei genutzten Bereich, der ca. 1,0 ha umfasst, sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die Flächen sind seit Jahren großflächig versiegelt. Durch die Festsetzung der GRZ (0,4 + 100 % Überschreitung = 0,8) wird die Versiegelbarkeit entsprechend dem bisher möglichen Versiegelungsgrad unverändert beibehalten.

Auf der nordwestlich anschließenden Grünfläche (ca. 0,11 ha) ist gleichfalls nicht mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Sowohl der Lärmschutzwall mit seiner mittlerweile vollzogenen Bepflanzung als auch die Grünfläche/Ausgleichsfläche werden mit ihren Festsetzungen erhalten.

### **6.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

Gegenüber der heutigen Situation sind keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten. Die Straßenmeisterei und die Wohnbebauung existieren bereits seit einigen Jahren nebeneinander. Dabei ist die westlich angrenzende Wohnbebauung an die bestehende Straßenmeisterei herangerückt. Konflikte hieraus sind der Stadtverwaltung nicht bekannt geworden.

Auf dem Gelände der Straßenmeisterei ist keine Umnutzung beabsichtigt, es sollen lediglich Ergänzungen des Gebäudebestandes und eine Umstrukturierung der Grundstücksnutzung erfolgen. Diese Vorhaben wurden im Schallgutachten überprüft. Demzufolge haben die beabsichtigten Ergänzungsbauten insbesondere im westlichen Grundstücksbereich eine schallabschirmende Wirkung, so dass sich die Schallsituation für die Anlieger des Fasanenweges gegenüber heute verbessert wird.

Das gleiche gilt für die Anlieger am Moorwarfer Gastweg: Durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand auf dem Gelände der Straßenmeisterei wird auch für diese Anlieger eine Verbesserung der Schallsituation eintreten.

### **6.3 Auswirkungen auf die Umwelt i. S. des UVPG**

Seit dem 03.08.2001 gelten u. a. das BauGB und das UVP-Gesetz in einer geänderten Fassung. Demnach ist für Städtebauprojekte u. U. eine UVP durchzuführen, wenn eine Versiegelung von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten wird. Im Planungsfall trifft dies nicht zu, die Versiegelung kann maximal 8.800 m<sup>2</sup> erreichen.

## **6.4 Hinweise**

### **6.4.1 Ver- und Entsorgung**

Die Straßenmeisterei besteht an diesem Standort seit Jahrzehnten. Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Da keine Kapazitätserweiterung der Straßenmeisterei vorgesehen ist, wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung auch weiterhin ohne besondere Maßnahmen gesichert ist.

### **6.4.2 Leitungen und Kabel**

Zum Verlauf von Kabeln oder Leitungen im Plangebiet liegen derzeit keine vollständigen Erkenntnisse vor. Es wird dringend empfohlen, sich vor der Aufnahme von Bautätigkeiten bei den Ver- und Entsorgungsträgern zu vergewissern, ob im jeweiligen Baufeld keine Leitungen vorhanden sind.

### **6.4.3 Bauschutzbereich Militärflugplatz**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Upjever. Im Geltungsbereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf ca. 80 bis 100 m über NN.

### **6.4.4 Bauverbotszone**

Entlang der Bundesstraße besteht ab Radwegkante eine 20 m breite Bauverbotszone. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist in diesem Bereich nur mit Zustimmung des Straßenbauamts Aurich zulässig.

### **6.4.5 Altstandorte und Altablagerungen**

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### **6.4.6 Denkmalschutz**

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

#### **6.4.7 Planungsrechtliche Hinweise**

Es gilt die BauNVO 1990.

Der Bebauungsplan Nr. 59 tritt in den überdeckten Teilbereichen mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

#### **6.4.8 Hinweis für die Ausführungsplanung**

Die Ermittlung der Immissionssituation der Wohnbebauung im Umfeld der Straßenmeisterei und die Festsetzung der Lärmschutzwand basieren auf den derzeit bekannten Vorhaben der Straßenmeisterei. Wenn sich die derzeitigen Planungen ändern oder sich die Standorte der schallhaltigen bzw. schallabschirmenden Nutzungen ändern, sollten, z. B. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, ergänzende schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden.

## 7      **Verfahrensvermerke**


Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. April bis 17. Mai 2002 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 13. Juni 2002 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Jever, den 13. Juni 2002



.....  
HARKAS  
BÜRGERMEISTER



.....  
HARKAS  
STADT DIREKTOR

## Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



INGENIEURE•ARCHITEKTEN•STADTPLANER  
Thalen Consult GmbH • Stau 91 • 26122 Oldenburg

Oldenburg, 08.04.2002/13.06.2002

Dipl.-Ing. A. Kleine-Homann  
Dipl.-Ing. D. Siebers-Zander