

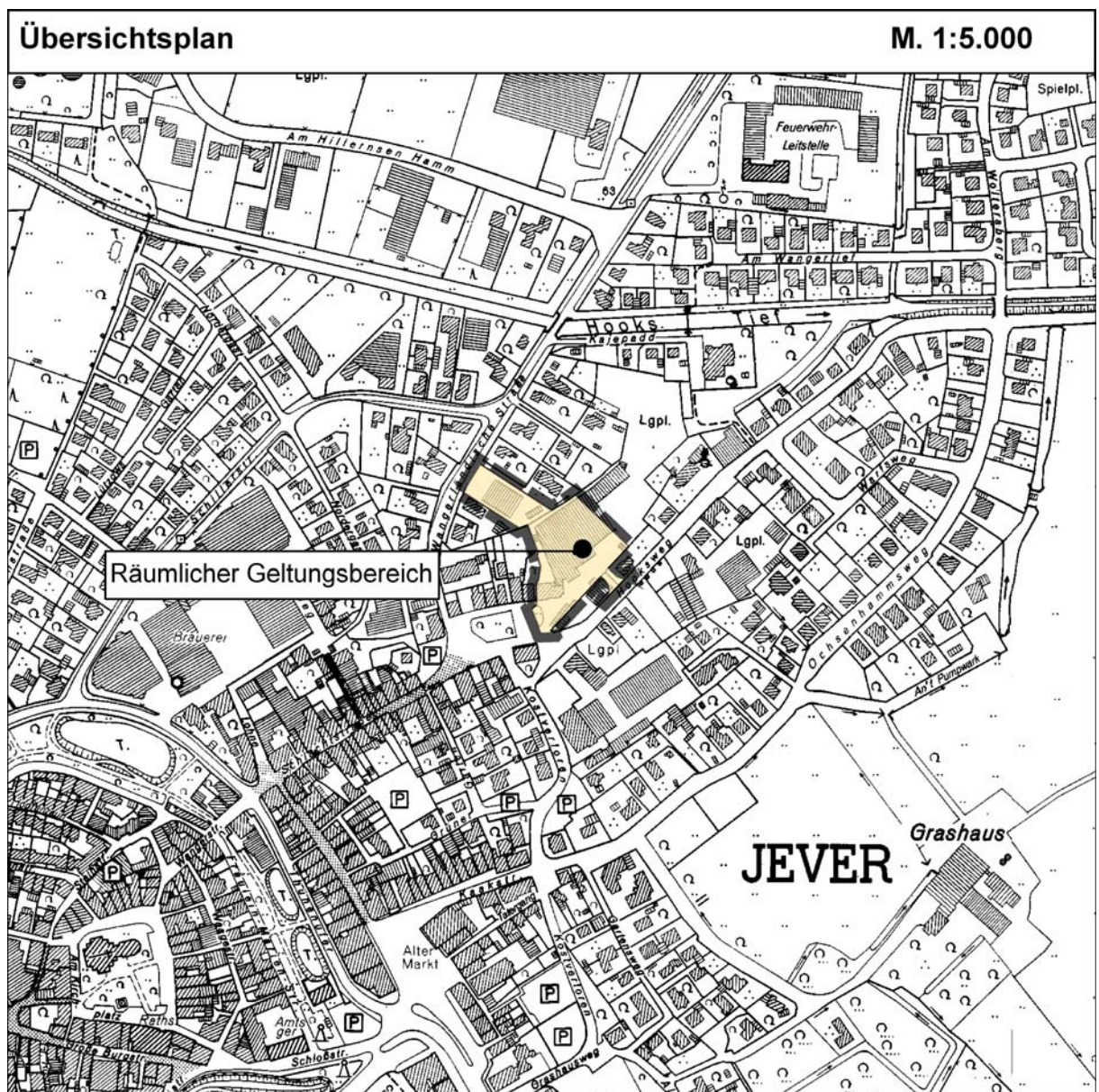
Stadt Jever

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan

Nr. 95 "Am Alten Hafen"
mit örtlichen Bauvorschriften

(Verfahren nach § 13 a BauGB)



1	Grundlagen des Bebauungsplans	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Landesraumordnungsprogramm (LROP) und Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
1.5	Flächennutzungsplan	4
1.6	Überplante und angrenzende Bebauungspläne	5
1.7	Örtlicher Bestand	5
2	Inhalt des Bebauungsplanes	6
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	6
2.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	10
3	Verwirklichung des Bebauungsplanes	10
3.1	Ver- und Entsorgung	10
3.2	Bodenfunde	11
3.3	Bodenveränderungen / Altlasten	12
3.4	Bauschutzbereich Flugplatz Jever	12
4	Zusammenfassende Erklärung	12
5	Verfahrensvermerke	12

1 Grundlagen des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass

Die im B-Plan Nr. 63 festgesetzte Verbindungsstraße zwischen Wangerländischer Straße und Hooksweg konnte wegen eines nicht erwerbbaaren Grundstücks in den letzten 10 Jahren nicht realisiert werden.

Hierdurch entstand bei den Eigentümern der an die geplante Verbindungsstraße grenzenden bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft befindlichen Grundstücke die Unsicherheit, ob mit Realisierung dieser Verbindungsstraße zu rechnen sei oder eine andere Lösung Platz greifen würde, die möglicherweise andere Nutzungen, wie z.B. (überwiegend) Wohnungen ermöglichen könnte. Diese Unsicherheit führte im Laufe der Jahre zu einer „Entwicklungsbremse“, die diese wertvollen innerstädtischen Flächen brach fallen ließ. Dieser Zustand soll für die Zukunft nicht weiter geduldet werden. Vielmehr ist eine Planungssicherheit anzustreben, die es den betroffenen Grundstückseigentümern ermöglicht, klare Investitions- und Vermarktungsentscheidungen für ihre Flächen herbeizuführen. Damit würde ein für die Innenstadtentwicklung Jevers bedeutungsvoller Bereich seine ihm zuge dachte Funktion wahrnehmen können.

Die Planungen zur Verbindungsstraße werden aufgegeben, wodurch auch nicht mehr mit nennenswerten Verkehrslärmimmissionen gerechnet werden muss. Im Planbereich kann daher die Wohnnutzung in verstärktem Maße zum Tragen kommen, weil die ursprünglich geplante Verbindungsstraße nur noch auf dem nordwestlichen Teilstück für KFZ befahrbar sein wird; der südöstliche Abschnitt soll nur noch Radfahrern und Fußgängern zur Verfügung stehen.

Außerdem soll durch geeignete Festsetzungen die Erhaltung eines Sichtkorridors von der Schlachte zur Schlachtmühle unterstützt werden.

Somit ist eine städtebauliche Neuordnung der überbaubaren Flächen sowie der Verkehrsführung erforderlich.

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 11.12.2008 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Alten Hafen“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt, da der Plan im Wesentlichen die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung eines Innenbereichsgrundstücks vorsieht. Der Bebauungsplan unterliegt daher nicht der förmlichen Umweltprüfung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde allerdings durchgeführt, da die nachbarlichen Verhältnisse ausreichend berücksichtigt werden sollen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Alten Hafen“ umfasst eine Größe von 0,7 ha und befindet sich am nordöstlichen Rand des

Zentrums der Stadt Jever zwischen der Schlachte und der Schlachtmühle. Das Plangebiet umfasst Flächen an der Wangerländischen Straße, am Hooksweg, am Treidelweg sowie an der Schlachte. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor. Die Lage und die Ausdehnung des Plangebietes sind der Planzeichnung und dem Deckblatt zu dieser Begründung zu entnehmen.

1.4 Landesraumordnungsprogramm (LROP) und Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP 1994/1998/2002 zuletzt ergänzt 2008) ist die Kreisstadt Jever als Mittelzentrum ausgewiesen. Mit dieser zentralörtlichen Stufe ist die Maßgabe verknüpft, einen Schwerpunkt der gemeindlichen Planungen auf die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu legen. Im LROP wird hierzu ausgeführt, die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Eigenheime und Geschoss- bzw. Mietwohnungsbau stelle eine wichtige Aufgabe für jedes Mittelzentrum dar. Hierbei solle die Versorgungs- und Siedlungsstruktur auf die zentralen Einrichtungen ausgerichtet werden (vgl. LROP, Ziele B 6.06 und B 6.07).

In den sieben Beikarten des LROP, die eine Abwägungsgrundlage für die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) darstellen, sind keinerlei konkurrierende Nutzungen im Planbereich dargestellt, die einer baulichen Nutzung entgegenstünden.

Der Landkreis Friesland verfügt über ein regionales Raumordnungsprogramm (RROP, zuletzt bekannt gemacht am 17.01.2005), das die Zielaussagen des Landesraumordnungsprogramms auf der Ebene des Landkreises konkretisiert. Die Stadt Jever ist darin als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgesetzt. Diese Zielvorgabe bedeutet, dass durch bedarfsgerechte und geeignete Maßnahmen des Städtebaus ein zukunftsorientiertes Angebot an Wohnbauflächen bereitzustellen ist. Dabei sind die Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere die Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung und Versorgungseinrichtungen anzuwenden (vgl. Ziel D 1.6.04).

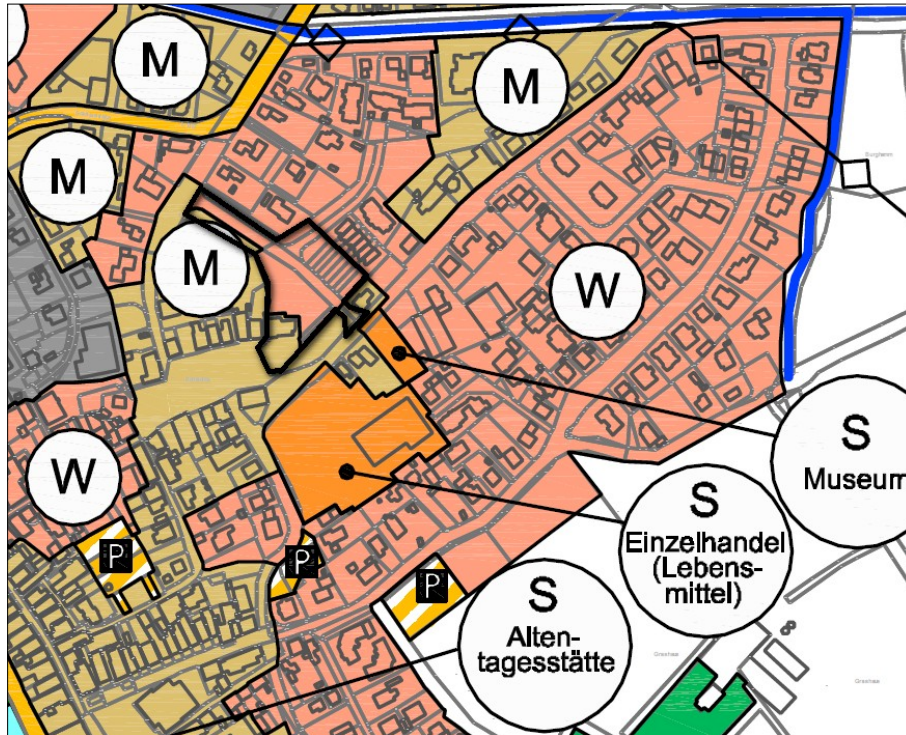
Insofern steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbauflächen“ dar. Im Einklang mit dem FNP wird der nordöstlich vom Planweg B gelegene Bereich als „Wohngebiet“ festgesetzt. Vom FNP abweichend wird der südwestliche Bereich in Anlehnung an die Nutzungen an der „Schlachte“ als „Mischgebiet“ festgesetzt. Da der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB

aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes berichtigt.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Jever (Geltungsbereich des BP 95 ist gekennzeichnet).



1.6 Überplante und angrenzende Bebauungspläne

Durch den B-Plan Nr. 95 wird

- ein Teil des seit 1998 rechtswirksamen **B-Plans Nr. 63 „Schlachte/Hooksweg“** überplant. Der Überschneidungsbereich ist als „Mischgebiet“ festgesetzt.
- das Grundstück Schlachte Nr. 10 im seit 1989 rechtswirksamen **B-Plan Nr. 27 „Stadtmitte – Schlachte/Wangerländische Straße“** überplant. Der rechtswirksame B-Plan setzt hier „Mischgebiet“ fest.

1.7 Örtlicher Bestand

Das Plangebiet stellt sich derzeit als innerstädtische Brachfläche dar. Das einzige Gebäude im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Schlachte Nr. 10 und gehört zum denkmalgeschützten Ensemble der Schlachte, das Gebäude ist zudem als Einzelanlage, das dem Denkmalschutz unterliegt, geschützt. Derzeit weist das Objekt einen maroden Zustand auf.

Im Bereich der Gemeinschaftsgarage entlang der Planstraße A sind derzeit 9 von 18 möglichen Garagen vorhanden.

2 Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet

Der gesamte Planbereich ist derzeit rechtswirksam mit „MI“ überplant. Diese Festsetzung wurde aufgrund der zentrumsnahen Lage und der seinerzeit geplanten neuen Verbindungsachse „Spange Wangerländische Straße – Hooksweg“ vorgenommen.

Da die Errichtung der Verkehrsspange nicht mehr verfolgt wird und hierdurch insbesondere der nordöstlich des Planweges B gelegene Bereich von Verkehrslärm weitestgehend unbehelligt bleibt, bot sich ein Umdenken für die Nutzungsart in Richtung Wohnen an: Der Bereich wird künftig als „WA“ festgesetzt.

Damit wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung aufgrund der „Umwidmung“ von Straßenverkehrsfläche zu Geh- und Radweg deutlich eingeschränkt wird.

Hinsichtlich des Nutzungsausschlusses bietet sich in Anlehnung an das im benachbarten Bebauungsplan Nr. 63 festgesetzte WA die Übernahme der dortigen Nutzungsausschluss - Regelung an, die sich wie folgt darstellt:

WA Zulässig sind	WA Nicht zulässig sind
Wohngebäude Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	Betriebe des Beherbergungsgewerbes Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe Tankstellen

Die Fläche des WA hat sich aufgrund des Zuwachses an ehemaliger Straßenverkehrsfläche vergrößert, was letztendlich der Größe der Vorgärten zugute kommen wird.

Obwohl für den WA-Bereich bereits eine Parzellierung vorgenommen wurde, die auf die Absicht hindeutet, hier eine Reihenanlage wie benachbart bereits umgesetzt zu errichten, wird eine derartige Riegelbebauung nicht mehr für erstrebenswert gehalten. Es sollen nur noch Gebäudelängen von max. 25 m um-

gesetzt werden dürfen. Um die Umsetzung anderer Bauformen, z. B. auch „Stadtvillen“, zu ermöglichen, war die Festsetzung zur geschlossenen Bauweise aufzugeben. Die jetzt festgesetzte abweichende Bauweise ist im Prinzip die offene Bauweise, abweichend nur deswegen, weil die Längenbegrenzung von 25 m statt 50 m festzusetzen war. Hinsichtlich der anzustrebenden Dichte in diesem Bereich wurde von der ehemaligen MI-Festsetzung lediglich die zwingende 2-Geschossigkeit übernommen. Hierdurch wird dem Charakter eines „Übergangsbereiches“ vom WA zum MI Rechnung getragen. Weiterhin verbleibt es ebenfalls bei der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 0,5 für den Fall der Errichtung von Hausgruppen, da es für diesen Haustyp bei einer ansonsten geltenden GRZ von 0,4 im wahrsten Sinne des Wortes „eng“ werden würde.

Um ein übermäßiges Hervortreten einer neuen Bebauung gegenüber der Bestandsbebauung zu vermeiden, wurde die Firsthöhe auf 10,00 m beschränkt. Da durch die örtliche Bauvorschrift ohnehin nur geneigte Dächer zulässig sind, war eine Traufhöhe festzusetzen. Die gewählte Traufhöhe von 5,00 m ermöglicht die Einhaltung der zwingenden 2-Geschossigkeit zum einen und vermeidet 2-geschossige „Vollkubaturen“ zum anderen dadurch, dass wesentliche Teile des 1. Obergeschosses im Dach unterzubringen sind. Der Bauteppich wurde auf 40 m verkürzt, um die Sichtachse auf die Schlachtmühle nicht zu versperren.

Mischgebiet

Die nicht mit „WA“ festgesetzten Teile des Planbereiches werden als Mischgebiet ausgewiesen. Da sich das unbebaute Mischgebiet am Planweg B vom denkmalgeschützten Bereich an der Schlachte unterscheiden soll, wurde das MI in die Teilbereiche MI2 für den unbebauten und MI1 für den bebauten Teil gegliedert. Hinsichtlich der Nutzungsausschlüsse werden die MI jedoch gleich behandelt, wobei zu den übernommenen Ausschlüssen noch die Regelung zu Einzelhandelseinrichtungen hinzutreten:

MI Zulässig sind	MI Unzulässig sind
Wohngebäude Geschäfts- und Bürogebäude Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Kleinere Einrichtungen wie z.B. Bäcker	Gartenbaubetriebe Tankstellen Vergnügungsstätten Sonstige Vergnügungsstätten Größere Läden und sonstige Einzelhandelsbetriebe

Das **Einzelhandelskonzept** der Stadt Jever macht strategische Vorschläge, wie die bestehende Versorgungsfunktion gesichert und dem Ladenleerstand begegnet werden kann. Hierzu wurde ein zentraler Versorgungsbereich in Jever definiert, der aufgrund der geringen Entfernungen für die Bevölkerung der Kernstadt gut erreichbar ist und die Versorgungsfunktion sicherstellen kann. Die außerhalb

des Versorgungsbereichs entstandenen Einrichtungen werden als typisch akzeptiert, die Versorgung in den Ortsteilen ist zu verbessern und das Entstehen weiterer Einzelhandelsbetriebe, insbesondere größerer Einheiten, soll weitestgehend verhindert werden. Diese Vorgaben betreffen auch das Plangebiet.

Dieses schließt allerdings nicht aus, kleinere Einheiten für die Nahversorgung, wie z. B. Metzger und Bäcker, vorzusehen. Bei der Typisierung der zulässig verbleibenden Einrichtungen fordert die aktuelle Rechtsprechung das Eingehen auf die ortstypischen Läden. Im vorliegenden Fall wurde eine im Rahmen des Einzelhandelskonzepts erstellte Ladenbestandsliste ausgewertet. Dieses korrespondiert mit der Gebietstypik und der ohnehin abgedeckten Nachfrage insbesondere nach nahversorgungsrelevanten Waren.

Zulässig bleiben:

- Läden zur Gebietsversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m²
- Lebensmittelhandwerksbetriebe mit angeschlossenen Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m²

Auch hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung** sollen sich die Mischgebiete nicht unterscheiden. Die Festsetzung größerer Bauhöhen als im WA bei größerer Nähe zum Zentrum ist nachzuvollziehen. Dieses korrespondiert letztlich auch mit der hier beginnenden Zentrumsbebauung.

Aufgrund der Traufhöhen-Festsetzung von 6,00 m können hier auch „echte“ 2-Geschosser errichtet werden, wie bereits im Bestand auch vorhanden.

Die Mischgebiete unterscheiden sich allerdings hinsichtlich der **Bauweise**. Während am Planweg B die offene Bauweise gilt, berücksichtigt die für das Grundstück Schlachte 10 festgesetzte abweichende Bauweise den denkmalgeschützten Bestand und setzt hier Grenzbebauung bzw. einen Abstand von 0,75 m von der Grenze fest, was fast im gesamten unter Denkmalschutz stehenden Ensemble der Fall ist. Eine ursprünglich als Abschluss der Schlachte gedachte Baukörperfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 27 entfällt, um eine weitgehende Freihaltung der Sichtachse zur Schlachtmühle zu gewährleisten. Der vormals abknickende Bauteppich im MI² wurde begradigt und erweitert, um hier ein Angebot für verschiedene Bauformen zu schaffen. Hierbei soll nicht die Nutzung z.B. als Verwaltungsgebäude im Vordergrund stehen, sondern die Wohnnutzung, möglicherweise auch in Form von sogenannten „Stadtvillen“.

Verkehrsflächen

Das Erschließungsnetz in diesem Raum sollte im B-Plan 63 neu geordnet werden, um den Bereich der Schlachte räumlich und funktional in das innerstädtische Stadtgefüge zu integrieren und die Verkehrsströme zu verlagern. Da benötigte Grundstücksflächen jedoch nicht verfügbar sind, musste die geplante Spanne zwischen Wangerländischen Straße und Hooksweg verworfen werden. Die nunmehr verbleibende Erschließung erfolgt über die Planstraße A und führt in den Treidelweg. Diese Haupterschließung wurde als Sackgasse ausgebildet. Ei-

ne fußläufige Verbindung zum Hooksweg entsteht durch die Anlage des Planwegs B.

Für eine günstige Anbindung für Fuß- und Radfahrer ist zwischen Schlachte und Planweg B ein Fuß- und Radweg (Planweg C) geplant, der eine Verbindung zwischen dem geplanten Gebiet und der „historischen Schlachte“ schafft. Hierdurch wird außerdem die Erhaltung der Sichtachse gefördert.

Trotz von 9,50 m auf 7,50 m reduzierter Fahrbahnbreite ist das Ab- und Anfahren von größeren Fahrzeugen auf der Planstraße A und dem Treidelweg möglich. Der von der ursprünglichen Verkehrsfläche „abgeschnittene“ 2 m - Streifen wird der Gemeinschaftsanlage Garagen zugeschlagen. Hierdurch können Garagen mit dem erforderlichen Grenzabstand errichtet werden.

Planweg B und Planweg C können aufgrund ausreichender Flächen rad- und fußgängergerecht angelegt werden.

Stellplätze und Garagen

Für den ruhenden Verkehr bleiben die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) sowie Gemeinschaftsstellplätze (GSt) bestehen, zumal das Plangebiet keine Spielräume für Neuregelungen bietet. Nördlich des Treidelweges befinden sich außerhalb des Plangebietes weitere Gemeinschaftsstellplätze. Die insgesamt 58 Stellplätze und 18 Garagen werden zu Miteigentumsanteilen verkauft und dem Grundbuch des Erwerbers zugeschrieben.

Wie bereits im B-Plan Nr. 63 geregelt, sind in den Baugebieten die privaten Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb dieser zeichnerisch gekennzeichneten Bereiche für GGa und GSt zu errichten. Ausnahmsweise sind in den Mischgebieten, denen GGa/GSt zugeordnet sind, notwendige Stellplätze, die nicht innerhalb dieser Gemeinschaftsanlagen untergebracht werden können, auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu erhaltende Einzelbäume

Eine örtliche Überprüfung hat ergeben, dass sich am Treidelweg, an die Gemeinschaftsgaragen anschließend, eine standorttypische Weide befindet. Die Weide gliedert das Gebiet in einen nördlichen Bereich, in dem die Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze errichtet wurden und den südlichen Bereich des Mischgebietes.

Insgesamt wird nur ein Baum zur Erhaltung festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße A und Planweg B sind einseitig 7 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um die Verkehrsfläche aufzuwerten. Dabei sind abgängige Gehölze durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

Anpflanzung auf den privaten Grundstücken und Stellplätzen

Bei Grundstücken von mehr als 500 m² ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, um die Durchgrünung der Wohngebiete sicherzustellen. Art und Qualität der anzupflanzenden, standortgerechten Bäume sind unter der Artenliste in den Hinweisen aufgeführt.

Auf den Gemeinschaftsstellplätzen GSt ist je angefangener 8 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um wirksam die große Stellplatzfläche zu durchgrünen. Die Größe des Pflanzbeetes hat der Größe eines Stellplatzes zu entsprechen.

2.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die bereits für den B-Plan Nr. 63 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden übernommen.

Die Vorschriften beziehen sich auf die Mindestdachneigung, die Art und Farben der Dacheindeckung und Art und Gestaltung der Außenwände.

Hinsichtlich der Material- und Farbvorgaben hat man sich am Baubestand orientiert. Die Nähe zum historischen Stadtkern und die teilweise erhaltenswerte historische Bebauung im Planbereich macht es erforderlich, dass insbesondere „gestalterische Ausreißer“ (wie z.B. türkis glänzende Tonnendächer) verhindert werden und statt dessen Materialien und Farben verwendet werden, die zu einem harmonischen Ortsbild beitragen.

3 Verwirklichung des Bebauungsplanes

3.1 Ver- und Entsorgung

Oberflächenwasser

Die Entwässerungsleitungen sind so dimensioniert, dass das nicht versickerbare Oberflächenwasser abgeleitet werden kann.

Telekommunikationsleitungen Kabel Deutschland

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens Kabel Deutschland GmbH. Bei Baumaßnahmen sind diese Anlagen zu schützen bzw. zu sichern, nicht überbaute und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Ist eine Umverlegung der Telekommunikationsanlage nötig, so muss dies dem Unternehmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn mitgeteilt werden, damit diese die Planung und Bauvorbereitung veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen können.

Planzeug über die vorhandenen Anlagen können unter der Web-Auskunft (<http://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/>) kostenlos ausgedruckt werden. bzw. bei der Planauskunft 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-

Mail Adresse: planauskunft1@kabeldeutschland.de oder per Fax-Nr.: 089-923342-1180 angefordert werden.

Wasserleitungen

Durch das geplante Vorhaben darf die Versorgungsanlage des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV weder freigelegt, überbaut oder sonst in ihrer Funktion gestört werden. Die genaue Lage der Leitung kann vom zuständigen Dienststellenleiter der Betriebsstelle Schoost in der Örtlichkeit angegeben werden.

Stromleitungen

Im Planbereich befinden sich verschiedene Versorgungsleitungen der EWE Netz, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei EWE Netz einzuholen.

Abfall

Die Planstraße A mündet in den Treidelweg, der in einen 18,5 m breiten Wendehammer mündet und somit eine Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung bietet. Die Planwege B und C sind Geh- und Radwege und sollen von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallbehälter der entsprechenden Anwohner können sowohl an der Planstraße A als auch am Hookweg für die Entleerung abgestellt werden, sofern sie den Verkehr nicht behindern. Die zumutbare Entfernung von 60,0 m wird dabei nicht überschritten.

Es besteht Anschlusszwang für die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke.

Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3- Achser) sollten gemäß der Richtlinien der EAE85/95 insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendehammer sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen berücksichtigt werden.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Jever, dem Landkreis Friesland als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten

oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

3.4 Bauschutzbereich Flugplatz Jever

Das Plangebiet liegt zur Gänze im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Bei Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen werden die entsprechenden Vorschriften eingehalten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: III4-Az56-R-22/09) gesondert zu beantragen.

4 Zusammenfassende Erklärung

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

5 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 "Am Alten Hafen" der Stadt Jever hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2009 bis zum 18.12.2009 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 25.02.2010 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

26441 Jever, den 01.03.2010

.....
(Bürgermeisterin)

(Siegel)

Entwurf und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrage der Stadt Jever.



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Neuenburg, im März 2010

Dipl.-Ing. K. Zayko

Dipl.-Ing. L. Winter