



## Textliche Festsetzungen

### 1. Gewerbegebiet GE (gemäß § 8 BauNVO)

#### 1.1 Ausschluss von Nutzungsarten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (**Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke**) nicht zulässig.

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen** (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einrichtungen (Dienstleistungen u. Gastronomie)

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind die im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevante Warensortimente der "Jeverischen Sortimentsliste" des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und sonstigen Einrichtungen gem. § 1 (5+6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke), Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften, Bekleidung, Bettwäsche, Bild- und Tonträger, Bilderrahmen, Bücher, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Fahrräder und Zubehör, Foto, Gardinen, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/Metwaren/Stoffe/Wolle, Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte ohne Elektrokleingeräte, Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wascheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln), Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Hörgeräte, Kunstgewerbe/Bilder, Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme, Leuchten, Leuchtmittel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik, Augenoptik, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Sanitätsbedarf, Schuhe, Spielwaren, Babyartikel, Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte), Sportbekleidung, Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Teppiche (Einzelware), Uhren/Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Wäsche/Miederwaren/Bademoden, Zoologischer Bedarf

#### Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung

Arzt- bzw. Anwaltspraxis, Bank- bzw. Sparkassenfiliale, Friseur, Galerie, Massagepraxis, Reisebüro, Sonnenstudio, Versicherungs- und Maklerbüro

#### Gastgewerbliche Betriebe

Wie z. B. Hotel, Restaurant, Cafe, Schnellrestaurant, Imbiss, Eisdiele, Bierausschank, Getränkebar

#### 1.3 Biomasseanlagen

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe in Form von Anlagen für die energetische Nutzung von Biomasse (z. B. Biogasanlagen) nicht zulässig (§ 1 (9) i. V. m. § 8 (2) BauNVO).

#### 2. Trauf- und Gebäudehöhe

**Unterer Bezugspunkt** zur Ermittlung der maximalen Trauf-/ Gebäudehöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche.

**Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe** ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaube.

**Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe** ist die Gebäudeoberkante. Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i. S. des Landesrechts, technische Anlagen des Emissionsschutzes, Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern und Siloanlagen, sowie sonstigen punktuellen baulichen Anlagen.

Die maximale Gebäudehöhe darf für vorgenannte Gebäudeteile und Anlagen um 30 % überschritten werden, dabei dürfen sie maximal 20 % der überbauten Fläche eines Grundstückes einnehmen.

#### 3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten. Gebäudelängen bis zu 70 m sind zulässig. Ab einer Gebäudelänge von 40 m sind Gebäude zu gliedern.

#### 4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

#### 5. Planungen und Nutzungsregelungen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 a BauGB

##### 5.1 Räumuferstreifen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumuferstreifen ist dauerhaft von jeglicher Bebauung und Gehölzpflanzung freizuhalten. Die Fläche ist als naturnahe Rasenfläche herzustellen und zu unterhalten, siehe auch Hinweis Nr. 5.

##### 5.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Die Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind nach folgenden Maßgaben durch Baumpflanzungen zu gliedern. Für je sechs Stellplätze ist ein heimischer Laubbäum mit einer Laubabwurfmenge von 14/16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 qm betragen.

##### 5.3 Fläche mit Pflanzbindung

Der 3,0 m breite festgesetzte Pflanzstreifen ist vollflächig als Sichtschutz durch Gehölze mit einer Mindesthöhe von 4,0 m zu pflanzen und zu unterhalten.

##### 6. Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der festgesetzten Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird der Stadt bzw. dem Versorgungsunternehmen das Recht zur Unterhaltung eines Entwässerungsgrabens eingeräumt. Eine evtl. vom Grundstückseigentümer angestrebte Verrohrung kann nur in Abstimmung mit der Stadt bzw. dem Versorgungsunternehmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.

## Hinweise

### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO 1990.

### 2. Denkmalschutz/Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Friesland (Lindenallee 1, 26441 Jever, Tel.: 04461/919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel. 0441/799-2120 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### 3. Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt, noch Altablagerungen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten im Verlauf von Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### 4. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Fläche aktuell, d. h. im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nicht auf Kampfmittel untersucht wurde.

Die Stadt wird diesen Hinweis in den Kaufvertrag aufnehmen und den Käufer empfehlen, vor Beginn von Baumaßnahmen eine entsprechende Untersuchung durchzuführen.

### 5. Räumuferzone (Satzung der Sielacht Wangerland)

In der 10 m breiten Räumuferzone, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung gelten die Bestimmungen der Satzung der Sielacht Wangerland. Dieser Bereich ist von Hindernissen, insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Sielacht Wangerland.

### 6. Bauschutzbereich des Flugplatzes Wittmund

Der Änderungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wittmund. Ggf. ist im Baugenehmigungsverfahren das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.

### 7. Überdeckung von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 im Änderungsbereich außer Kraft.

## Präambel

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT JEVER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 "GEWERBEGEBIET AM HILLERNSEN HAMM/B 210 NEU", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

JEVER, DEN 04.08.2014

\_\_\_\_\_

(SIEGEL)

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.11.2013 DIE AUFSTELLUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 "GEWERBEGEBIET AM HILLERNSEN HAMM/B 210 NEU" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS ABS. 1 BAUGB AM 21.03.2014 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

JEVER, DEN 04.08.2014

### BÜRGERMEISTER

### 2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1:1000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTRAVERWALTUNG



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 12.02.2014). SIE IST HINSSICHTLICH DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

JEVER, DEN \_\_\_\_\_

### OBVI VREDENBERG

### (UNTERSCHRIFT)

### SIEGEL

### 3. ENTWURF UND VERFAHRENBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN 31.07.2014

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG  
Donnerschweer Str. 90 • 26123 Oldenburg  
Tel.: 0441-361363-0  
Fax: 0441-361363-63

VORENTWURF: 17.02.2014  
ENTWURF: 25.04.2014  
SATZUNG: 27.06.2014

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

## NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.05.2014 DEM ENTWURF DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 "GEWERBEGEBIET AM HILLERNSEN HAMM/B 210 NEU" UND BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN GEMÄSS § 7 ABS. 2 DER HAUPTSATZUNG DER STADT JEVER AM 16.05.2014 IM INTERNET UNTER DER ADRESSE WWW.STADT-JEVER.DE UND DURCH AUSHANG AN DEN ÖFFENTLICHEN AUSHANGTAFELN DER STADT JEVER VERÖFFENTLICHT. IN DER BEKANNTMACHUNG WURDE AUF DEN VORLIEGENDEN UMWELTBERICHT UND SONSTIGE INFORMATIONEN ZU UMWELTBELANGEN HINGEWIESEN.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT SOWIE DIE VORLIEGENDEN UMWELTINFORMATIONEN HABEN VOM 26.05.2014 BIS 27.06.2014 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. IM GLEICHEN ZEITRAUM WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB BETEILIGT.

JEVER, DEN 04.08.2014

### BÜRGERMEISTER

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT JEVER HAT DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 "GEWERBEGEBIET AM HILLERNSEN HAMM/B 210 NEU" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 31.07.2014 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

JEVER, DEN 04.08.2014

### BÜRGERMEISTER

### 6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 IST GEM. § 10 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 7 ABS. 2 DER HAUPTSATZUNG DER STADT JEVER AM \_\_\_\_\_ IM INTERNET UNTER DER ADRESSE WWW.STADT-JEVER.DE UND DURCH AUSHANG AN DEN ÖFFENTLICHEN AUSHANGTAFELN VERÖFFENTLICHT WORDEN. DA DIE DAUER DES AUSHANGS I.T. HAUPTSATZUNG EINE WOCHE BETRÄGT, IST DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

JEVER, DEN \_\_\_\_\_

### BÜRGERMEISTER

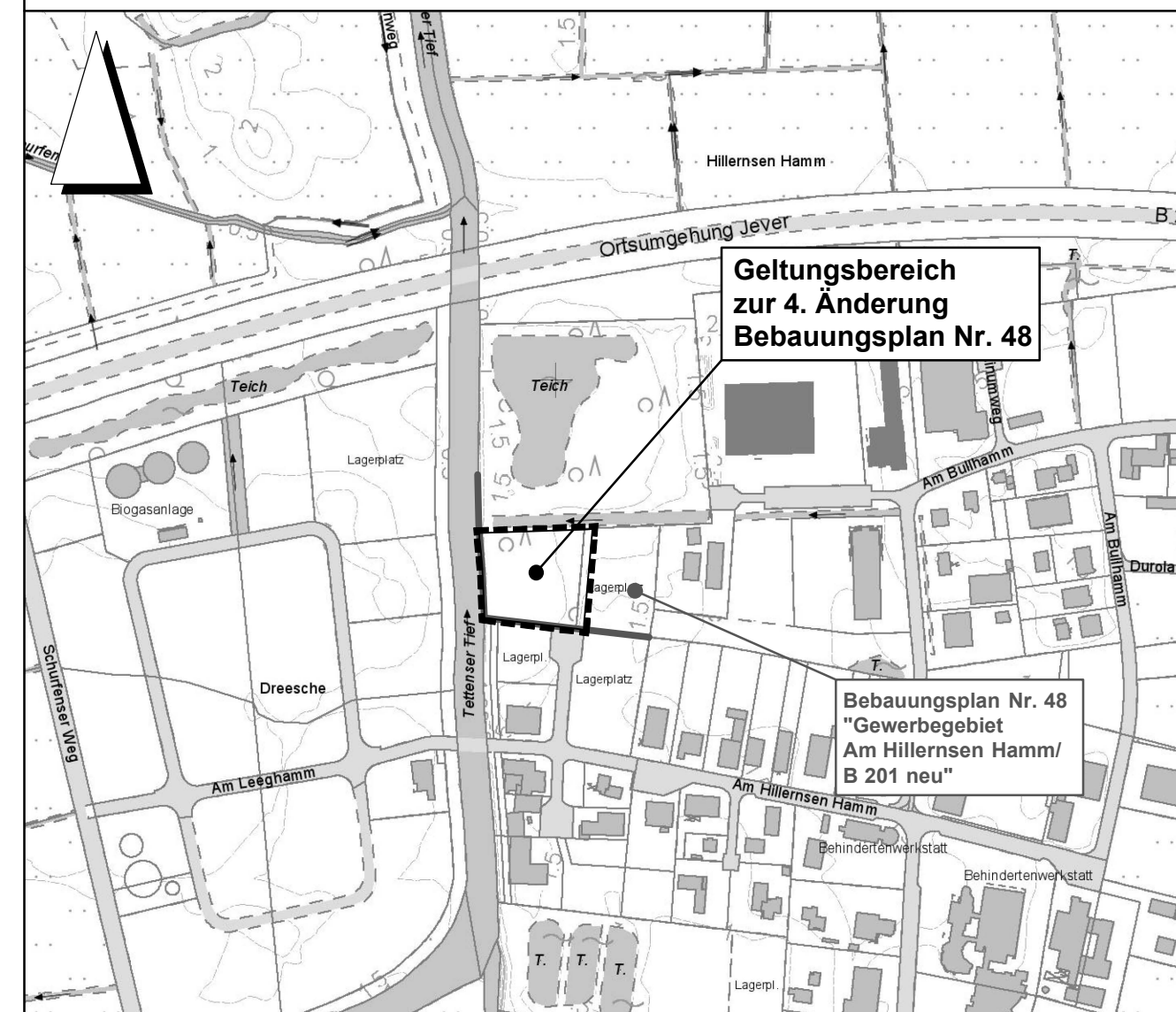
### 7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

JEVER, DEN \_\_\_\_\_

### BÜRGERMEISTER

## Übersichtsplan 1 : 5.000



## Stadt Jever

# Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm/B 210 neu" 4. Änderung

M. 1 : 1.000