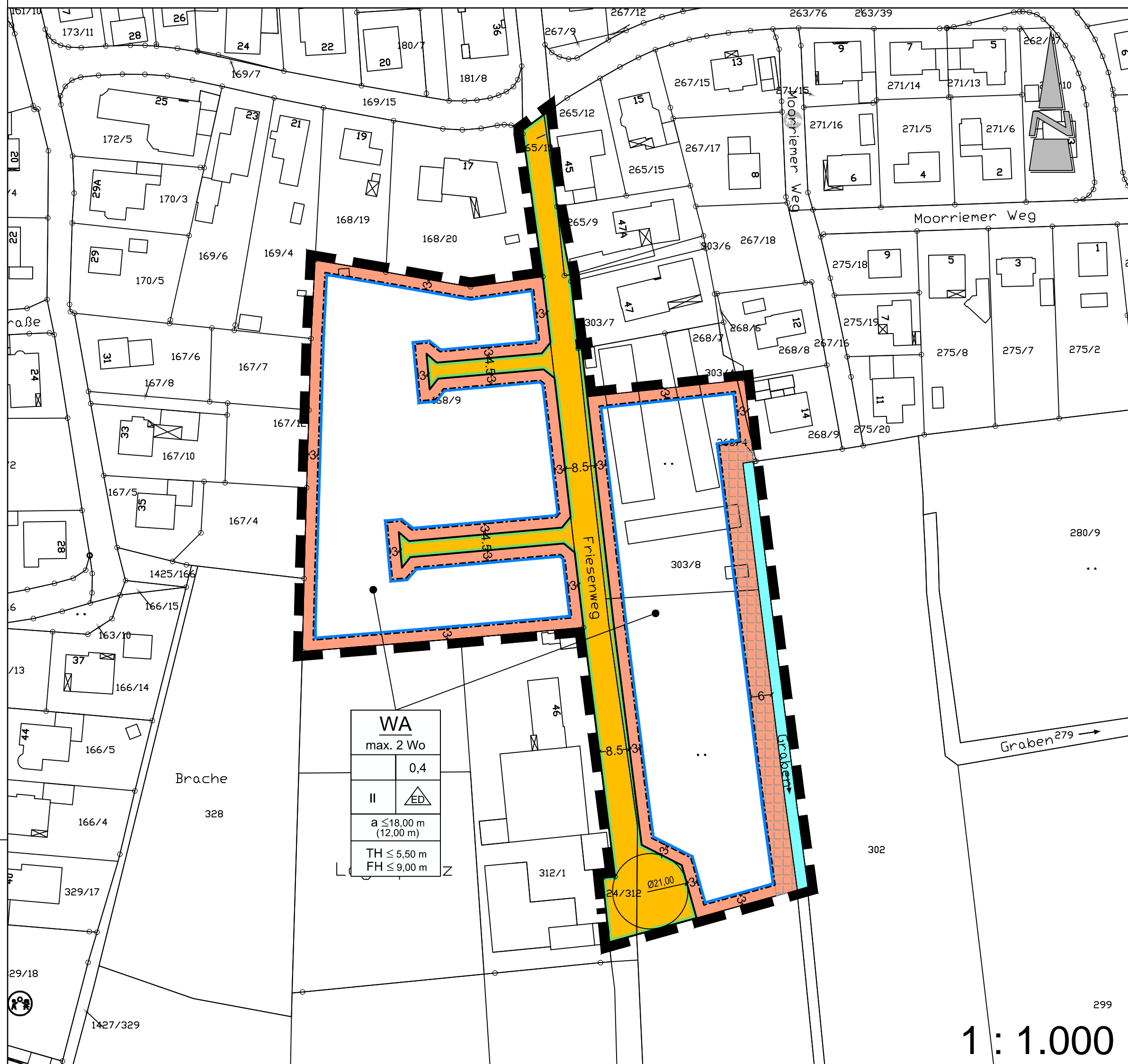


# Stadt Jever

## Bebauungsplan Nr. 99 "Südlicher Friesenweg" mit örtlichen Bauvorschriften



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
 Bezugspunkt Traufhöhe  
 Oberer Bezugspunkt: Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.  
 Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt.  
 Bezugspunkt Firsthöhe  
 Oberer Bezugspunkt: Die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante  
 Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt.  
 Die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens beträgt 0,30 Meter über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Fahrtrahmitte.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist nach Maßgabe des Umweltberichtes je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein klein Kroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

zu verwendende Pflanzarten:  
 Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel  
 Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling  
 Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau  
 Kirschsornten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

zu verwendende Qualitäten:  
 Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
 Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

- Innerhalb der als Gewässerräumstreifen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen nicht zulässig.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99.
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als tote Einfriedungen (z.B. Zäune und Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder als lebende Hecken zulässig.
- Die Verwendung von glasierten und von hellen Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Als Orientierung für die nicht zulässigen Farben gelten die RAL-Farben 1000-1033, die das Spektrum beige, gelber und weiß-elfenbeinerer Farben umfassen, die Weißtöne 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), 9016 (Verkehrsweiß) und 9018 (Papyrusweiß) und die Aluminiumtöne 9006 und 9007 (Weißaluminium und Graualuminium). Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.
- Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von  $\geq 20^\circ$  zu errichten. Dies gilt nicht für:
  - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
  - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind,
  - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland in 26441 Jever, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland in 26441 Jever zu benachrichtigen.
- Die Satzungsbestimmungen der Sielacht Wangerland sind zu berücksichtigen. Aufgrund dessen ist zu dem auf der Ostseite des Plangebiets verlaufenden Gewässers III. Ordnung ein mindestens 6,00 m breiter Räumlerstreifen, gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers, entsprechend der Satzung des Verbandes freizuhalten, dies gilt vor allem von baulichen Anlagen.
- Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine Luftbildauswertung durchgeführt. Diese Auswertung hat ergeben, dass es keine Bombardierungen innerhalb des Planbereichs geben hat. Gegen die geplante Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehen zu informieren.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Jever den Bebauungsplan Nr. 99 "Südlicher Friesenweg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung als Satzung beschlossen.

Jever, 23.02.2015

..... (Siegel)  
 Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Aurich Katasteramt Varel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Jever, den.....

..... (Siegel)  
 ÖbVI

(Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 20.02.2015 gez. Mosebach  
 Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Südlicher Friesenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jever, 23.02.2015

..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 02.12.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Südlicher Friesenweg" und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 7 (2) der Hauptsatzung der Stadt Jever am 05.12.2014 im Internet unter der Adresse [www.stadt-jever.de](http://www.stadt-jever.de) und durch Aushang an den öffentlichen Aushangtafeln der Stadt Jever veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Südlicher Friesenweg" hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 15.12.2014 bis zum 16.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Jever, 23.02.2015

..... Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Jever hat den Bebauungsplan Nr. 99 "Südlicher Friesenweg" nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am 19.02.2015 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Jever, 23.02.2015

..... Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 99 ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 (2) der Hauptsatzung der Stadt Jever am ..... im Internet unter der Adresse [www.stadt-jever.de](http://www.stadt-jever.de) und durch Aushang an den öffentlichen Aushangtafeln der Stadt Jever veröffentlicht worden. Da die Dauer des Aushangs lt. Hauptsatzung eine Woche beträgt, ist der Bebauungsplan Nr. 99 am ..... rechtsverbindlich geworden.

Jever, .....

..... Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 99 "Südlicher Friesenweg" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Jever, .....

..... Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Südlicher Friesenweg" stimmt mit der Urschrift überein.

Jever, .....

..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)  
 max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- II maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II
- TH  $\leq 5,50$  m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH  $\leq 9,00$  m Firsthöhe als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- abweichende Bauweise

#### 4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche

#### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gewässerräumstreifen

# Stadt Jever

## Landkreis Friesland

### Bebauungsplan Nr. 99 „Südlicher Friesenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
 Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

