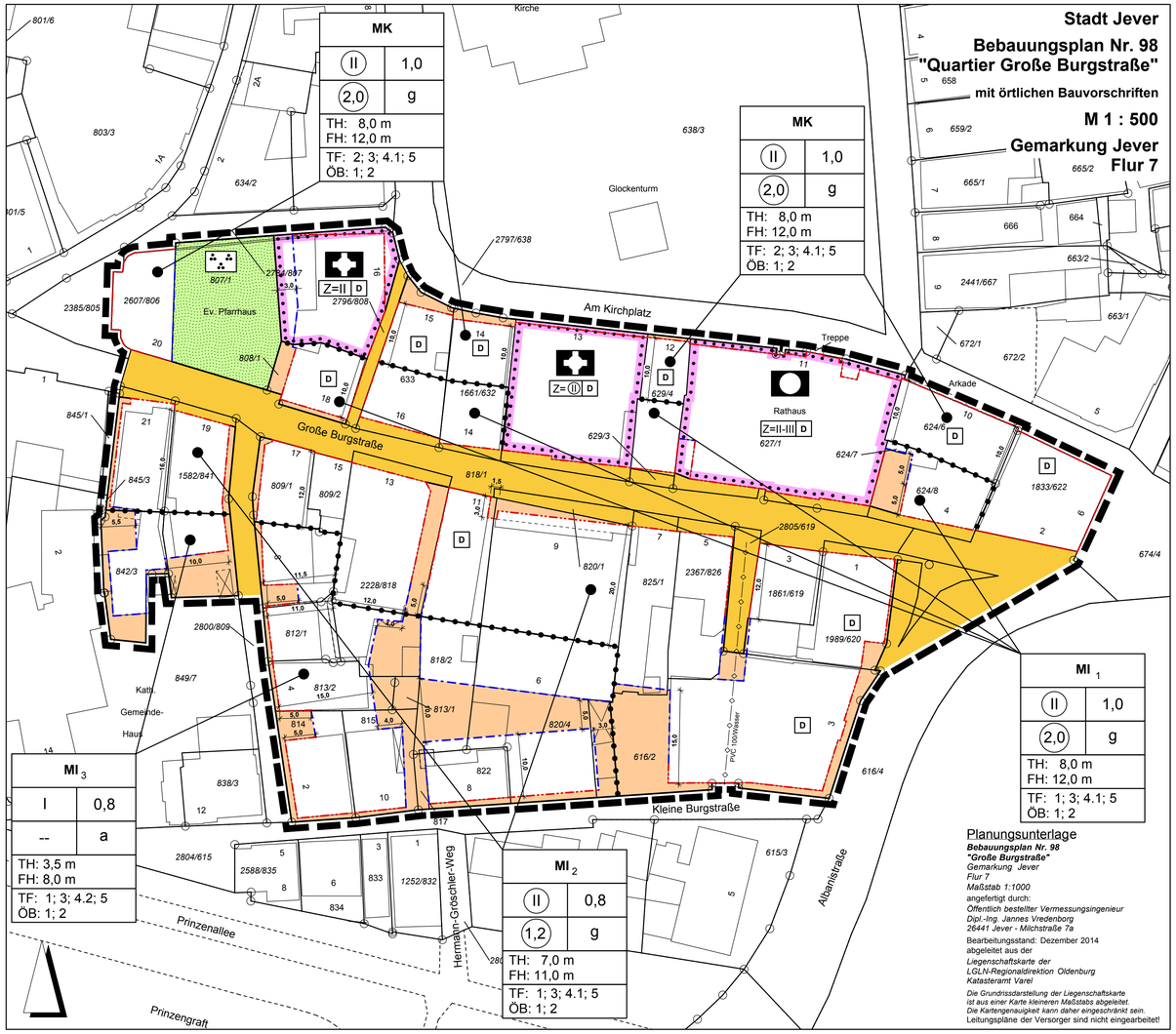



**Planungsunterlage**

***Bebauungsplan Nr. 98***
***"Große Burgstraße"***
*Gemarkung Jever*
*Flur 7*
*Maßstab 1:1000*
angefertigt durch:
*Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur*
*Dipl.-Ing. Jannes Vredenborg*
*26441 Jever - Milchstraße 7a*
Bearbeitungsstand: Dezember 2014
abgeleitet aus der
*Liegenschaftskarte der*
*LGLN-Regionaldirektion Oldenburg*
*Katasteramt Varel*

*Die Grundrissdarstellung der Liegenschaftskarte ist aus einer Karte kleineren Maßstabs abgeleitet. Die Kartengenauigkeit kann daher eingeschränkt sein.*
Leitungspläne der Versorger sind nicht eingearbeitet!

## Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

### I. Festsetzungen des Planes

**1. Art der baulichen Nutzung**

- MI 1-3 — Mischgebiete 1-3; gem. § 6 BauNVO; vgl. TF 1
- MK — Kerngebiet; gem. § 7 BauNVO; vgl. TF 2

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- (2,0) — Geschossfläche als Höchstmaß
- 1,0 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH: 8,0 m — maximal zulässige Traufhöhe; vgl. TF 3
- FH: 12,0 m — maximal zulässige Firsthöhe; vgl. TF 3

**3. Baugrenzen, Bauweise**

- g — geschlossene Bauweise; vgl. TF 4.1
- a — abweichende Bauweise; vgl. TF 4.2
- Baulinie; vgl. TF 5
- Baugrenze; vgl. TF 5

**4. Flächen für Gemeinbedarf**

- Flächen für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
  - Öffentliche Verwaltungen
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**5. Verkehrsflächen**

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- unterirdisch (Trinkwasserleitung, PVC 100/Wasser)

**7. Grünflächen**

- Grünflächen
- Zweckbestimmung:
  - privater Hausgarten

**8. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- TF: 1 — siehe textlicher Festsetzung Nr. 1
- ÖB: 1 — siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 1
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

### II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- D — Einzelanlage/Baudenkmal

## Textliche Festsetzungen

**1. Mischgebiete MI 1 bis MI 3 gem. § 6 BauNVO**

**1.1. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO**

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

**1.2. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO**

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 bis MI 3

**2. Kerngebiet MK gem. § 7 BauNVO**

**2.1. Ausschluss von Anlagen in den Kerngebieten, MK (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

In den festgesetzten Kerngebieten MK sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs.2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

**2.2. Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Kerngebieten MK ( § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Die unter § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstelle) und Nr. 2 (Wohnungen) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2.3. Wohnnutzung gem. § 7 Abs.2 Nr. 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO (vertikale Gliederung)**

In den Kerngebieten MK sind Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

**3. Trauf- und Firsthöhen gem. § 18 BauNVO**

**3.1. Als unterer Bezugspunkt** gilt die Höhenlage der Fahrbahndecke in Fahrbahnmitte der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Mitte des Baugrundstücks.

**3.2.** Als **Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt** der aufsteigenden Fassade mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe darf durch untergeordnete Bauteile bzw. Dachaufbauten auf einer Fassadenlänge von 30 % (Gauben und Zwerchgiebel) um bis zu 2,5 m überschritten werden.

**3.3.** Als **Firsthöhe** gilt der höchste Punkt des Daches.

**4. Bauweise gem. § 22 BauNVO**

**4.1. Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO**

In der geschlossenen Bauweise ist je Baugrundstück an einer Grundstücksgrenze eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise durch verringerte Abstandsflächen zulässig (Ausbildung von Lohnen in einer max. Breite von 1,5 m). Im Falle von Baulinien ist ebenfalls eine Unterschreitung der erforderlichen Grenzabstände zulässig.

**4.2. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in einer Tiefe von 6,0 m von der straßenseitigen Baulinie aus gerechnet ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
In der anschließenden Grundstückstiefe sind die nach NBauO erforderlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausnahmen sind unter Beachtung der Bestandsituationen zulässig.

**5. Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 BauNVO**

5.1 Baulinien

Fassaden können im Bereich der festgesetzten Baulinien in der Erdgeschosszone auf einer Länge von 25 % der Fassade um bis zu 0,5 m zurücktreten. Ab dem 2. Vollgeschoss können Fassaden auf einer Länge von 50 % der Fassadenlänge um bis zu 2,0 m zurücktreten.
Geringfügige Überschreitungen der Baulinien sind im Erdgeschoss auf einer Länge von 25 % der Fassade um maximal 0,5 m und ab dem 2. Vollgeschoss um max. 1,0 m auf einer Länge von 50 % der Fassade möglich.

**5.2 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen lediglich geringfügig durch untergeordnete Bauteile um bis zu 0,5 m überschritten werden.

## Hinweise

**1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO 1990.

**2. Denkmalpflegerische Genehmigung (§ 13 NDSchG)**

Im Geltungsbereich ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher erfordern sämtliche Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 NDschG. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen (baubegleitende Erkundung etc.) verbunden sein. Im Einzelnen ergeben sich folgende denkmalpflegerischen Notwendigkeiten:
- Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen, damit ggfs. archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Erdarbeiten und/oder baubegleitend durchgeführt werden können.
- Die Ergebnisse geplanter oder bereits durchgeführter Baugrunduntersuchungen sind der Denkmalpflege zur Verfügung zu stellen.
- Evtl. erforderliche, sachgerechte, archäologische Ausgrabung können ggfs. auf Kosten des Bauherrn veranlasst werden.

**3. Meldepflicht für sonstige Bodenfunde**

Sollten bei sonstigen Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 - Stütz- punkt 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.

**4. 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.

**5. Flugbetrieb**

Aus dem Flugbetrieb des Militärflughafen Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Diese bestehen im ganzen Stadtgebiet und sind hinzunehmen.

**6. Überdeckung von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Stadtmitte/Alter Markt" außer Kraft.

**7. Satzung zur Außenwerbung**

Innerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 98 gilt die Satzung der Stadt Jever vom 28.02.2013 zur Regelung der Außenwerbung in der Innenstadt (örtliche Bauvorschrift).

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m § 84 NBauO

**1. Dachform**

In einer Tiefe von 6,0 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Mansard- und Pultdächer) mit einem Neigungswinkel von mindestens 30° bis zu 60° zulässig. Satteldächer sind innerhalb dieser 6,0 m-Zone giebelständig auszuführen; Pult und Mansarddächer können traufständig angeordnet werden.

**2. Gliederung der Fassaden**

Werden mehrere Flurstücke zu einem Baugrundstück zusammengefasst, so sind die Fassaden zur Straßenseite nach je 15 Metern entsprechend durch Vor-/Rücksprünge um 0,5 m zu gliedern.

## PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT JEVER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98 "QUARTIER GROSSE BURGSTRASSE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

JEVER, DEN 23.02.2015

_____
BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.07.2014 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 98 "QUARTIER GROSSE BURGSTRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS IST GEMÄSS ABS. 1 BAUGB AM 01.10.2014 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

JEVER, DEN 23.02.2015

_____
(BÜRGERMEISTER)

2. PLANUNTERLAGE

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

© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen REGIONALDIREKTION AURICH

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 15.12.2014). SIE IST HINSICHTLICH DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

JEVER, DEN _____

_____
ÖBVI VREDENBORG

_____ SIEGEL
(UNTERSCHRIFT)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN 20.02.2015

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

VORENTWURF: 30.09.2014
ENTWURF: 29.10.2014/24.11.2014
SATZUNG: 19.02.2015

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H: WEYDRINGER

## NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.11.2014 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 98 "QUARTIER GROSSE BURGSTRASSE" 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 21.11.2014 IM INTERNET UNTER DER ADRESSE WWW.STADT-JEVER.DE UND DURCH AUSHANG AN DEN ÖFFENTLICHEN AUSHANGTAFELN DER STADT JEVER VERÖFFENTLICHT.

ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUF HINGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTBERICHT GEFERTIGT WURDE, DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGS-PLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 01.12.2014 BIS 06.01.2015 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 23.02.2015

_____
(BÜRGERMEISTER)

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT JEVER HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98 "QUARTIER GROSSE BURGSTRASSE" NACH PRÜFUNG DER STELLUNG-NAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 19.02.2015 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

JEVER, DEN 23.02.2015

_____
(BÜRGERMEISTER)

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 98 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 VER-ÖFFENTLICHT WORDEN. DA DIE DAUER DES AUSHANGS LT. HAUPT-SATZUNG EINE WOCHE BETRÄGT, IST DER BEBAUUNGSPLANES NR. 98 AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

JEVER, DEN _____

_____
(BÜRGERMEISTER)

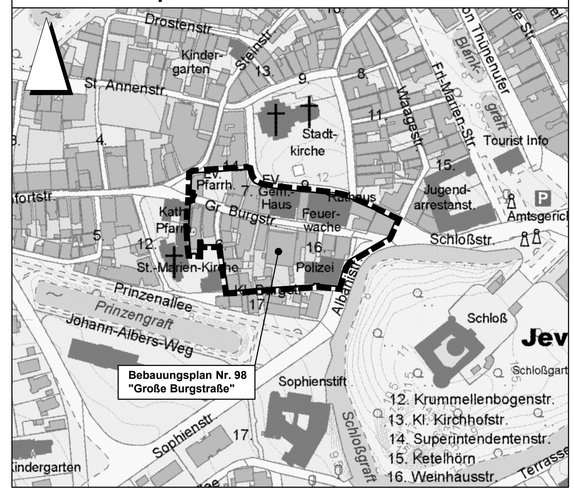
7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 98 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORM-VORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

JEVER, DEN _____

_____
(BÜRGERMEISTER)

## Übersichtsplan 1 : 2.500




## Stadt Jever

## Bebauungsplan Nr. 98
## "Quartier Große Burgstraße"
### mit örtlichen Bauvorschriften
### (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

## M. 1 : 500